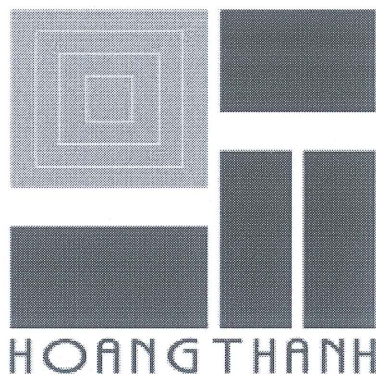


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

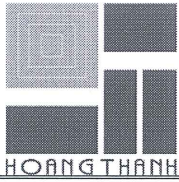
Địa chỉ: Tầng 6A, toà nhà Hoàng Thành, 114 Mai Hắc Đế - Hai Bà Trưng – Hà Nội

Tel: (84) 024. 3747 8102 Fax: (84) 024.3747 8105



TÀI LIỆU HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM 2026

Hà Nội, Tháng 6 năm 2026



**CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Thời gian tổ chức: 9h00 ngày 10 tháng 6 năm 2026

Địa điểm tổ chức: Toà nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
8h30 – 9h00	Đón tiếp và Kiểm tra tư cách cổ đông Phát tài liệu cho cổ đông tham dự	Ban kiểm tra tư cách
9h00 – 9h15	- Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự và tuyên bố đủ điều kiện tiến hành Đại hội theo quy định của pháp luật. - Khai mạc Đại hội	Ban Tổ chức
9h15 – 9h30	- Thông qua Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu - Thông qua Chương trình Đại hội và Quy chế Tổ chức ĐHĐCĐ năm 2026.	Ban Tổ chức
9h30 – 10h15	Báo cáo của Tổng Giám đốc về Kết quả hoạt động năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026;	Tổng giám đốc
	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026;	Hội đồng quản trị
	Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động năm 2025	Trưởng BKS
	- Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán - Tờ trình thông qua Danh sách các đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 - Tờ trình thông qua Phương án phân phối lợi nhuận, trả cổ tức năm 2025 và kế hoạch năm 2026 - Tờ trình thông qua mức chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2026 - Đề xuất phê duyệt Phương án đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp CT1 Tây Hồ Tây	Hội đồng quản trị
10h15– 10h45	Thảo luận và biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình	Đoàn Chủ tịch
10h45 – 11h00	Nghỉ giải lao	
11h00 – 11h15	Thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết ĐHĐCĐ	Ban Thư ký
11h15	Bế mạc Đại hội đồng cổ đông năm 2026	Ban tổ chức

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Hà Nội, ngày 10 tháng 6 năm 2026

Danh sách dự kiến Đoàn Chủ tịch gồm:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Vị trí
1	Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Chủ tọa
2	Bà Nguyễn Thị Thu	Tổng giám đốc	Thành viên

Danh sách dự kiến Ban thư ký gồm:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Vị trí
1	Bà Nguyễn Thu Hà	Phó phòng HCNS	Trưởng ban
2	Bà Vũ Thị Thu Thương	Chuyên viên Pháp chế	Thành viên

Danh sách dự kiến Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Vị trí
1	Bà Trịnh Thu Quỳnh	Kế toán trưởng	Trưởng ban
2	Bà Nguyễn Thu Hằng	Nhân viên phòng bán hàng	Thành viên

Danh sách dự kiến Ban kiểm phiếu gồm:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Vị trí
1	Mai Thanh Lịch	Nhân viên Kế toán	Trưởng ban
2	Lê Thị Kiên	Nhân viên Kế toán	Thành viên

QUY CHẾ

TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

- 1.1. Quy chế áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành (“ Công ty”).
- 1.2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện và cách thức tiến hành Đại hội.
- 1.3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

CHƯƠNG II: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông phổ thông

2.1. Quyền của cổ đông phổ thông khi tham dự Đại hội

a) Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội cổ đông phải mang theo Giấy mời họp, Căn cước/Hộ chiếu của người dự họp, Giấy uỷ quyền (trong trường hợp uỷ quyền) để Ban Kiểm tra tư cách cổ đông kiểm tra.

b) Cổ đông đến tham dự đại hội được nhận Thẻ biểu quyết trước giờ khai mạc Đại hội.

c) Cổ đông có quyền thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc phạm vi chương trình đại hội.

d) Cổ đông, đại diện cổ đông đến Đại hội muộn có quyền đăng ký tham dự và sau đó có quyền tham gia ý kiến và biểu quyết ngay tại Đại hội nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

e) Dưới sự điều khiển của Chủ tọa, các nội dung trong chương trình Đại hội đều được thảo luận tại Đại hội đồng cổ đông và thông qua từng phần bằng cách biểu quyết công khai.

2.2. Nghĩa vụ của cổ đông phổ thông khi tham dự Đại hội

a) Tham dự hoặc uỷ quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp.

b) Tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

c) Các cổ đông hoặc đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban Tổ chức Đại hội.

d) Nghiêm túc chấp hành nội quy tại Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu

3.1. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm tra tư cách cổ đông

a) Ban Kiểm tra tư cách cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 do Hội đồng quản trị công ty đề cử và thông qua Đại hội.

b) Ban Kiểm tra tư cách cổ đông tại Đại hội nhận giấy tờ của cổ đông, đại diện cổ đông đến họp, phát các tài liệu.

c) Ban Kiểm tra tư cách cổ đông phải báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội.

3.2. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu

a) Ban Kiểm phiếu do Đoàn chủ tịch đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban Kiểm phiếu có thể là cổ đông nhưng không phải là người có tên trong Danh sách đề cử và ứng cử vào Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

b) Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm:

- Kiểm tra, giám sát và kiểm đếm phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông;
- Lập Biên bản kiểm phiếu;
- Giao lại Biên bản kiểm phiếu cho Thư ký Đại hội.

c) Mọi công việc kiểm tra, lập Biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu phải được Ban Kiểm phiếu làm việc trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch đoàn Đại hội và Thư ký

4.1. Trách nhiệm của Chủ tịch đoàn:

- Điều khiển Đại hội theo đúng Chương trình, Quy chế được Đại hội thông qua.
- Thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lý, có trật tự.
- Hướng dẫn các Cổ đông thảo luận, biểu quyết các nội dung của Đại hội.
- Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình diễn ra Đại hội.

4.2. Trách nhiệm của Ban Thư ký:

- Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung, diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các Cổ đông thông qua tại Đại hội.

- Tiếp nhận các Phiếu câu hỏi của Cổ đông, chuyển cho Chủ tọa Đại hội.
- Soạn thảo Dự thảo Biên bản họp và Dự thảo Nghị Quyết Đại hội.

CHƯƠNG III: TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 5. Điều kiện tiến hành Đại hội

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 được tiến hành khi có số cổ đông, đại diện cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

Điều 6. Cách thức tiến hành Đại hội

6.1. Cách thức biểu quyết tại Đại hội:

- Mỗi đại biểu tham gia Đại hội đều có một Thẻ biểu quyết, trên thẻ ghi rõ họ và tên của Cổ đông, số cổ phần mà Cổ đông đó đại diện, số phiếu biểu quyết và được đóng dấu của Công ty CP Đầu tư phát triển và Hạ tầng Hoàng Thành.
- Cổ đông biểu quyết bằng cách giơ thẻ biểu quyết về từng vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội.

6.2. Kiểm tra và tổng hợp kết quả:

- Kết quả biểu quyết sẽ được xác định theo từng nội dung biểu quyết và được tính theo phần trăm (%) làm tròn đến hai (02) số thập phân.
- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm tổng hợp kết quả biểu quyết và lập thành Biên bản kiểm phiếu. Biên bản kiểm phiếu được các thành viên của Ban kiểm phiếu ký để xác nhận về tính chính xác, minh bạch và đúng các nguyên tắc, trình tự kiểm phiếu.
- Biên bản kiểm phiếu phải ghi rõ các nội dung sau: tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp cho từng nội dung biểu quyết. Phiếu biểu quyết không hợp lệ được tính là không có ý kiến.
- Trưởng ban kiểm phiếu có trách nhiệm thông báo kết quả kiểm phiếu tại Đại hội và cung cấp cho Ban Thư ký để tổng hợp vào Biên bản họp.

Điều 7. Điều kiện để các nội dung biểu quyết được thông qua

Các nội dung được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 khi được số cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

CHƯƠNG IV: KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 8. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

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

phải được Thư ký đọc và được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành. Ban tổ chức Đại hội kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, HĐQT.

TM. BAN TỔ CHỨC

Trưởng ban



Nguyễn Thị Bích Ngọc

Số: 14 - 2026/BC-HT

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026

Năm 2025 là một năm nhiều thách thức đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản, khu công nghiệp nói riêng. Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành đã kiên định với chiến lược phát triển bền vững, chủ động thích ứng với biến động thị trường và tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm.

Ban Điều hành đã nỗ lực triển khai đồng bộ các giải pháp nhằm duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước hoàn thiện các thủ tục pháp lý cũng như việc đầu tư xây dựng hạ tầng các dự án. Nhờ đó, Công ty đã đạt được nhiều kết quả tích cực, qua đó tạo tiền đề quan trọng cho việc triển khai kế hoạch năm 2026 và các giai đoạn tiếp theo.

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2025

1. Tình hình triển khai các dự án năm 2025 và hoàn thành đến tháng 6/2026.

1.1. Dự án Hoàng Thành Villas

- Trong năm 2025 và những tháng đầu năm 2026, Công ty đã tập trung giải quyết dứt điểm vướng mắc kéo dài liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng và thủ tục giao đất đối với phần diện tích mở rộng 352 m² tại lô TT03A. Tháng 9/2025, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định giao đất đối với phần diện tích này. Hiện nay, Công ty đang phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này theo quy định.
- Công ty đã hoàn thành thi công, nghiệm thu và đưa vào sử dụng công trình nhà trẻ tại Dự án và thực hiện bàn giao mặt bằng công trình nhà trẻ cùng hệ thống kỹ thuật đồng bộ cho đơn vị Sasuke để đưa vào vận hành ổn định, hiệu quả.

1.2. Dự án Hoàng Thành Pearl

- Các hạng mục thi công của Dự án Hoàng Thành Pearl đã hoàn tất, Công ty tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý để bàn giao và chuyển sang giai đoạn vận hành sau đầu tư.
- Tiếp tục triển khai bán hàng và kinh doanh khai thác thương mại, kết quả đạt được: lũy kế đã bán 331/334 căn hộ chung cư và 19/25 căn thấp tầng, cho thuê 1.147,72 m²/1.942,88m², đạt tỷ lệ lấp đầy 59%. Song song với công tác bán hàng, Công ty thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng.



10/26

- Công ty tổ chức thành công HNNNC lần đầu, chuyển giao thành công vai trò quản trị tòa nhà cho Ban quản trị, thực hiện đầy đủ công tác bàn giao theo quy định. Đồng thời, Công ty tiếp tục phối hợp với Ban quản lý và Ban quản trị trong công tác vận hành tòa nhà và bãi đỗ xe của Chủ đầu tư.

1.3. Dự án KCN Hoàng Thành Du Long

Trong năm 2025, Dự án Khu công nghiệp Hoàng Thành Du Long tiếp tục được triển khai đồng bộ trên các phương diện pháp lý, đầu tư xây dựng, xúc tiến đầu tư và quản lý vận hành, qua đó từng bước hoàn thiện hạ tầng và nâng cao khả năng thu hút nhà đầu tư.

- *Về công tác pháp lý:* Công ty thực hiện các thủ tục nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu công trình xây dựng giai đoạn 1, hoàn thành xin cấp giấy phép xây dựng Trạm XLNT Modul 2-3-4 nhằm đảm bảo đủ điều kiện vận hành đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 khu dịch vụ 2 nhằm sẵn sàng điều kiện pháp lý đầu tư hạ tầng và cho thuê đất xây dựng nhà lưu trú cho chuyên gia, công nhân; tiếp tục triển khai lập quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 khu dịch vụ 1 nhằm hoàn tất thủ tục pháp lý cho việc mở rộng, nâng cấp công trình Nhà điều hành, đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn mới. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện thành công thủ tục điều chỉnh thời gian hoạt động của dự án lên 70 năm và tiếp tục thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ thực hiện dự án đến quý II/2028, tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho việc triển khai dài hạn. Việc điều chỉnh thời gian hoạt động của dự án lên 70 năm là một dấu mốc quan trọng, tạo động lực thúc đẩy công tác thu hút đầu tư, nhất là các nhà đầu tư giá trị lớn.
 - *Về công tác thi công xây dựng:* Công ty tiếp tục triển khai thi công các tuyến đường nội bộ và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trọng yếu, từng bước hoàn thiện điều kiện bàn giao đất cho nhà đầu tư, đến nay hạ tầng khu công nghiệp đã hoàn thiện đáp ứng cho thuê đạt 227,25ha/306,11ha (tương ứng 74,23%). Đồng thời, các công tác chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn tiếp theo như lập quy hoạch, xây dựng phương án đầu tư, lựa chọn nhà thầu cho các hạng mục trạm XLNT modul 2,3,4, hồ điều hòa, khu dịch vụ... cũng được chủ động thực hiện. Ngoài ra, Công ty đã làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền tỉnh Khánh Hòa để đề xuất chủ trương đầu tư Nhà máy nước, Trạm biến áp 110kV nhằm đảm bảo chủ động nguồn cung điện nước, giá nước và hoàn thiện các điều kiện phát triển dự án trong tương lai.
 - *Về công tác xúc tiến đầu tư và marketing:* Công ty đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thu hút khách hàng như: tổ chức các đoàn công tác khảo sát tại nước ngoài, tham gia các chương trình hội thảo xúc tiến đầu tư, tăng cường các hoạt động marketing trên nền tảng số như facebook, youtube, linkIn v.v...
- ⇒ Về kết quả kinh doanh, công tác cho thuê đất đạt kết quả tích cực, với diện tích cho thuê trong năm đạt 31,95 ha, tương đương 99% kế hoạch đề ra. Bước sang quý I năm 2026, Công ty tiếp tục ghi nhận kết quả cho thuê 5,49 ha, nâng tổng diện tích đã cho thuê của toàn khu công nghiệp lên 78 /306 ha, tương đương khoảng 25,5%. Kết quả này cho thấy dự án đang từng bước cải thiện khả năng hấp thụ thị trường và tạo nguồn doanh thu cho Công ty.

1.4. Dự án Nhà ở xã hội Tiên Dương 1

Thực hiện chủ trương đầu tư Dự án đã được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty đã liên danh với Công ty Cổ phần Viglacera và Công ty Cổ phần Central tham gia đấu thầu Dự án Nhà ở xã hội Tiên Dương 1. Trên cơ sở đó, ngày 24/9/2025, Liên danh được UBND Thành phố chấp thuận Chủ đầu tư và đến ngày 01/12/2025, vai trò Chủ đầu tư được điều chỉnh sang Công ty Dự án với tên gọi là Công ty CP Đầu tư VIHOCE Tiên Dương, cùng hoàn tất các thủ tục pháp lý theo đúng định hướng của các bên liên danh.

Sau khi được phê duyệt Chủ đầu tư, Công ty Dự án đã khẩn trương triển khai đồng bộ các công việc phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư và khởi công hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: giải phóng mặt bằng; Thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường; Thẩm định thiết kế về PCCC hạ tầng kỹ thuật; Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hạ tầng kỹ thuật; Phê duyệt các gói thầu phục vụ công tác thiết kế.

Đáng chú ý, ngày 19/12/2025, Dự án Tiên Dương 1 là một trong những công trình được Thành phố Hà Nội lựa chọn khởi công nhân dịp kỷ niệm 79 năm ngày toàn quốc kháng chiến cùng 234 công trình trọng điểm trên toàn quốc.

Theo kế hoạch, Dự án sẽ hoàn thành thủ tục giao đất đối với ô nhà ở xã hội 5, 6 vào cuối tháng 6/2026 và khởi công vào tháng 7/2026.

1.5. Dự án CT1

Thực hiện chủ trương đầu tư Dự án đã được HĐQT thông qua, Công ty đã hợp tác với Công ty CP Đầu tư Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 để triển khai Dự án Tòa nhà hỗn hợp CT1 tại phường Cổ Nhuế 1 (“Dự án CT1”). Dự án đã đạt được một số kết quả quan trọng như sau:

- Dự án đã được đưa vào danh mục Dự án thí điểm theo Nghị quyết 171 (đợt 2), tạo cơ sở pháp lý thuận lợi cho quá trình triển khai các thủ tục đầu tư.
- Trên cơ sở định hướng của HĐQT về tỷ lệ vốn góp và hình thức hợp tác, Ban điều hành đã phối hợp với đối tác để triển khai công tác thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất, đồng thời thực hiện công tác thiết kế và chuẩn bị hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ đầu tư cho Liên danh triển khai Dự án.
- Song song với đó, Công ty đã tiến hành phê duyệt danh mục và kế hoạch lựa chọn nhà thầu, đồng thời triển khai phân chia một số gói thầu trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư (đợt 1) nhằm đảm bảo tiến độ triển khai dự án khi các điều kiện pháp lý được hoàn tất.

Nhìn chung, Dự án CT1 đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý và chuẩn bị đầu tư với định hướng là dự án trọng điểm trong danh mục đầu tư trung hạn của Công ty, góp phần bổ sung quỹ sản phẩm và gia tăng giá trị trong các năm tiếp theo.

Do có sự điều chỉnh giá đất của UBND thành phố Hà Nội từ ngày 01/01/2026 và các quy định mới về phương pháp tính giá đất dẫn tới Dự án được điều chỉnh tăng Tổng mức

đầu tư và thuộc thẩm quyền phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông Công ty nên tại kỳ Đại hội này, Công ty trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt đầu tư Dự án theo quy định.

1.6. Dự án Nhà máy may Hoàng Thành Đô Lương

- Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành công tác thi công, nghiệm thu và thanh quyết toán đối với Xưởng 1 và Xưởng 2 của Nhà máy may Hoàng Thành – Đô Lương, hoàn thiện hạ tầng phục vụ hoạt động sản xuất.
- Sau khi hoàn thành công tác xây dựng, Công ty đã nhanh chóng tổ chức triển khai sản xuất, tuy nhiên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà máy đang gặp nhiều khó khăn, đặc biệt trong công tác tuyển dụng và duy trì nguồn lao động. Bên cạnh đó, ngành may mặc chịu tác động bất lợi từ các chính sách thuế đối ứng của Mỹ dẫn đến sự suy giảm đơn hàng và thu hẹp thị trường xuất khẩu.
- Trước những thách thức trên, Công ty đã chủ động điều chỉnh phương án vận hành, hiện chỉ duy trì hoạt động sản xuất tại 01 xưởng; xưởng còn lại đã được cho thuê theo hợp đồng ký kết vào tháng 12/2025 nhằm tối ưu hiệu quả sử dụng tài sản.

1.7. Dự án Hoàng Thành Tower, Dự án Mulberry Lane, Seasons Avenue

- Đối với các dự án đã hoàn thành và đi vào vận hành, bao gồm Hoàng Thành Tower, Mulberry Lane và Seasons Avenue, trong năm 2025 Công ty tiếp tục tập trung vào công tác hoàn tất bán hàng, khai thác tài sản và nâng cao hiệu quả quản lý vận hành. Cụ thể:
- **Dự án Hoàng Thành Tower:** Công ty tiếp tục phối hợp chặt chẽ với các BQL, BQT tòa nhà trong công tác quản lý, vận hành và khai thác các hạng mục thuộc phần sở hữu của Chủ đầu tư, đặc biệt là khu vực bãi đỗ xe tầng hầm.
- **Dự án Seasons Avenue:** Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện thành công việc điều chỉnh tăng phí đỗ xe kể từ ngày 01/01/2025. Công ty đồng thời đã hoàn tất toàn bộ thủ tục bàn giao công trình điện của dự án đã tồn tại nhiều năm từ giai đoạn chủ sở hữu cũ và tổ chức cải tạo khu vực đỗ xe ô tô thuộc phần diện tích của Chủ đầu tư, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và quản lý sử dụng.
- **Dự án Mulberry Lane:** Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện điều chỉnh tăng phí đỗ xe. Tuy nhiên, tại dự án Mulberry Lane vẫn còn nhiều trường hợp chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo mức phí mới.

Công ty đã chủ động làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền nhằm làm rõ cơ sở pháp lý liên quan đến quyền sở hữu chung – riêng đối với khu vực bãi đỗ xe, đồng thời làm rõ việc xuất hóa đơn cho phí dịch vụ quản lý bãi đỗ xe thuộc phần sở hữu của Chủ đầu tư tại Dự án Mulberry Lane.

2. Công tác điều hành, tổ chức nhân sự

- Trong năm 2025, Công ty và các đơn vị thành viên có sự thay đổi về nhân sự cấp cao, đồng thời thực hiện điều chỉnh địa chỉ trụ sở do thay đổi địa giới hành chính. Công ty đã

hoàn tất các thủ tục cập nhật thông tin với cơ quan đăng ký kinh doanh, cơ quan thuế, ngân hàng theo quy định và thực hiện thông báo tới các tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Công ty tiếp tục đẩy mạnh chuyển đổi số thông qua việc triển khai và đưa vào vận hành phần mềm quản trị doanh nghiệp điện tử (MISA AMIS), góp phần tối ưu hóa quy trình điều hành và nâng cao hiệu quả quản lý dữ liệu tập trung trong toàn hệ thống.
- Đặc biệt chú trọng công tác đào tạo, ứng dụng các kỹ năng chuyển đổi số, trí tuệ nhân tạo (AI) cho cán bộ nhân viên Công ty để bắt nhịp với kỷ nguyên công nghệ và tối ưu hóa hiệu suất làm việc.
- Về công tác tuyển dụng, Công ty đã hoàn thành việc bổ sung nguồn nhân lực chất lượng cao, đặc biệt tại các vị trí quản lý then chốt như Trưởng phòng Dự án và chuyên viên Pháp chế, góp phần nâng cao năng lực điều hành và tăng cường kiểm soát rủi ro pháp lý.
- Chế độ lương, thưởng và các khoản phụ cấp đối với người lao động được thực hiện đầy đủ theo quy định; đồng thời, Công ty chú trọng nâng cao sức khỏe và đời sống tinh thần cho cán bộ, nhân viên thông qua các hoạt động du lịch, thể thao và khám sức khỏe định kỳ.
- Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty tích cực triển khai các chương trình thiện nguyện, thể hiện trách nhiệm xã hội, như vận động quyên góp ủng hộ đồng bào bị ảnh hưởng bởi thiên tai và tổ chức chương trình tặng áo ấm cho trẻ em vùng biên giới.

3. Các chỉ tiêu tài chính đạt được

Đơn vị: tỷ đồng

Nội dung	Công ty CP Đầu tư và PTHH Hoàng Thành		Công ty CP Trần Hưng Đạo		Công ty CP Chế tạo biến thế & vật liệu điện Hà Nội		Công ty TNHH Hoàng Thành - Mulberry lane		Công ty TNHH Hoàng Thành - Seasons Avenue		Công ty CP Đầu tư KCN Hoàng Thành Du Long		Công ty CP Sản xuất và Đầu tư Hoàng Thành Đô Lương	
	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025
Tổng doanh thu	557,93	570,17	52,20	51,33	194,00	318,25	14,74	12,82	15,67	16,78	57,24	45,33	51,64	28,88
Doanh thu bán hàng và dịch vụ	3,49	3,44	47,20	39,20	169,00	272,11	12,31	9,03	11,36	11,73	57,24	41,70	-	28,60
Doanh thu tài chính+khác	554,44	566,73	5,00	12,12	25,00	46,14	2,44	3,79	4,31	5,06	-	3,63	-	0,28
Tổng giá vốn +chi phí	38,70	31,22	15,99	15,61	68,00	85,62	1,99	2,12	2,67	3,20	37,21	33,51	72,62	54,13
Lợi nhuận trước thuế	519,23	538,96	36,21	35,72	126,00	232,63	12,76	10,69	13,00	13,58	20,03	11,82	(20,98)	(25,25)
Thuế TNDN	5,20	6,18	7,24	7,14	25,20	46,57	2,55	2,29	2,60	2,72	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	514,03	532,78	28,97	28,57	100,80	186,05	10,20	8,40	10,40	10,86	20,03	11,82	(20,98)	(25,25)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	514,03	532,78	26,07	25,72	65,52	120,93	10,10	8,32	10,30	10,75	14,02	8,28	(10,49)	(12,63)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			2,90	2,86	35,28	65,12	0,10	0,08	0,10	0,11	6,01	3,55	(10,49)	(12,63)

4. Về công tác phát triển Dự án:

- **Dự án Khu đô thị tại huyện Đông Anh (cũ), Hà Nội:** Năm 2025 Công ty tiếp tục bám sát quá trình lập quy hoạch phân khu để đề xuất cập nhật một số chỉ tiêu quy hoạch của Dự án. Tuy nhiên, tập đoàn SunGroup sau đó đã đề xuất vị trí này cùng nhiều vị trí khác tại địa bàn huyện Đông Anh (cũ) là đất đối ứng cho Dự án cải tạo sông Tô Lịch. Cũng trong bối cảnh chung, các dự án quy hoạch trên địa bàn huyện Đông Anh (cũ) và một số quận, huyện khác đều được đề xuất làm đất đối ứng cho các dự án trọng điểm quốc gia, quy mô lớn và siêu lớn.
- **Một số vị trí dự án tại tỉnh Bắc Ninh:** Công ty đã gửi văn bản đề xuất quan tâm, nghiên cứu một số vị trí tại tỉnh Bắc Ninh để phát triển Dự án hỗn hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ. Đồng thời nghiên cứu một số vị trí phát triển khu đô thị.
- Năm 2025, Công ty cũng hợp tác với một số đối tác để đề xuất thực hiện một số Dự án tại Hà Nội theo cơ chế thí điểm “thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất” theo Nghị quyết số 171/2024/NQ-QH15 của Quốc hội. Kết quả nghiên cứu Dự án đạt được như sau:
 - + **Dự án tại phường Khương Đình:** Dự án đã được đưa vào danh mục Dự án thí điểm theo Nghị quyết 171 (đợt 2). Công ty đang nỗ lực làm việc với đối tác để tìm kiếm cơ hội tham gia Dự án.
 - + **Dự án tại phường Việt Hưng:** Công ty đã phối hợp với đối tác nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án nhà ở thương mại theo Nghị quyết số 171 (đợt 3) – tháng 8/2025, tuy nhiên sau đó UBND Thành phố Hà Nội đã tạm dừng phê duyệt đăng ký các dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171. Tháng 5/2026, UBND Thành phố có chủ trương tiếp tục xem xét các đề xuất đợt 3 đối với trường hợp đang có đất sử dụng hợp pháp, Công ty sẽ tiếp tục cập nhật tình hình và đề xuất Dự án.
 - + **Dự án tại phường Phúc Lợi:** Công ty đã xúc tiến làm việc với đối tác trao đổi phương án hợp tác đồng thời với việc liên hệ cơ quan quản lý cập nhật điều chỉnh quy hoạch phân khu cục bộ.
- Nghiên cứu phát triển Dự án hạ tầng KCN tại tỉnh Lâm Đồng theo hình thức hợp tác có đơn đặt hàng đầu ra cho toàn bộ diện tích KCN để hình thành tổ hợp nhà máy nhiệt điện than, điện phân nhôm.
- Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục khảo sát, nghiên cứu, đánh giá các dự án bất động sản nhà ở và bất động sản công nghiệp tại Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Bắc Giang và Thanh Hóa.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

1. Định hướng chiến lược

Theo định hướng của HĐQT, bước sang năm 2026, Công ty định hướng tập trung vào ba trụ cột chính: (i) phát triển khu công nghiệp với trọng tâm mở rộng quỹ đất, đẩy mạnh thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và phát triển hạ tầng đồng bộ nhằm nâng cao năng lực cạnh

tranh, (ii) triển khai các dự án nhà ở thương mại và xã hội, trong đó tập trung triển khai các dự án có pháp lý rõ ràng, đáp ứng nhu cầu thực của thị trường và đảm bảo tính bền vững, và (iii) tối ưu hiệu quả khai thác các tài sản hiện hữu. Đồng thời, Công ty sẽ tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, đẩy mạnh chuyển đổi số và tăng cường kiểm soát rủi ro nhằm đảm bảo tăng trưởng bền vững. Trên cơ sở đó, BDH xây dựng kế hoạch hoạt động năm 2026 của Công ty như sau:

2. Kế hoạch triển khai đối với từng Dự án

2.1. Dự án Khu công nghiệp Du Long:

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục xác định Khu công nghiệp Hoàng Thành Du Long là một trong các dự án trọng điểm của Công ty. Theo đó, Công ty sẽ tập trung hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và đẩy nhanh các thủ tục pháp lý trọng yếu, bao gồm: điều chỉnh gia hạn tiến độ hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng dự án đến quý II/2028 và hoàn tất nghiệm thu đưa vào sử dụng giai đoạn 1 đối với các tuyến đường và hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành. Đồng thời, Công ty tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để triển khai các thủ tục liên quan đến cấp nước thô, đầu tư nhà máy nước và phê duyệt quy hoạch các khu dịch vụ trong khu công nghiệp.

Bên cạnh đó, Công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động marketing số, tăng cường xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước nhằm nâng cao hiệu quả thu hút khách hàng, phấn đấu hoàn thành mục tiêu cho thuê 50 ha trong năm 2026.

2.2. Dự án Tiên Dương 1:

Tiếp tục phối hợp với các bên liên danh trong Công ty Dự án VIHOCE dưới vai trò là Chủ tịch HĐQT và các thành viên để tổ chức triển khai thực hiện các mục tiêu, kế hoạch công việc như sau:

- *Về Pháp lý:* Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, công tác thiết kế bản vẽ thi công phân hạ tầng kỹ thuật, thiết kế các công trình nhà và công trình thương mại, dịch vụ; thiết kế cấp điện, di chuyển đường dây điện cho Dự án.
- *Công tác thi công:* Thực hiện lựa chọn nhà thầu thi công và thực hiện thi công đúng tiến độ được duyệt theo Kế hoạch phân chia các gói thầu. Mục tiêu đến Quý IV/2026 mở bán Đợt 1 các sản phẩm nhà ở xã hội của Dự án.
- *Công tác bán hàng và marketing:* Hoàn thiện các thủ tục xét duyệt hồ sơ, marketing bán hàng theo tiến độ hoàn thiện NOXH, NOTM.

2.3. Dự án Tòa nhà hỗn hợp CT1 - phường Nghĩa Đô:

Phối hợp với đối tác hoàn thành thủ tục GPMB và các thủ tục về đất đai cho Dự án, đồng thời thực hiện thủ tục phê duyệt Dự án đầu tư; các công tác chuẩn bị đầu tư (thỏa thuận đấu nối, thiết kế, thẩm định, cấp phép xây dựng, v.v....) và các công tác khác để khởi công Dự án dự kiến vào Quý IV/2026.

2.4. Dự án Nhà máy Dệt May Hoàng Thành Đô Lương

Trong năm 2026, Công ty định hướng tái cơ cấu hoạt động của Dự án Nhà máy Dệt May Hoàng Thành – Đô Lương theo hướng tối ưu hiệu quả sử dụng tài sản và đảm bảo dòng tiền ổn định. Theo đó, Công ty tiếp tục xúc tiến cho thuê phần diện tích nhà xưởng còn lại nhằm nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và giảm áp lực chi phí vận hành. Đồng thời, đối với quỹ đất thuộc giai đoạn 2 của dự án, Công ty dự kiến nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng nhà xưởng phục vụ mục đích cho thuê, từng bước chuyển dịch mô hình hoạt động theo hướng gia tăng nguồn thu ổn định và phù hợp với điều kiện thị trường hiện nay.

2.5. Các dự án Hoàng Thành Tower, Hoàng Thành Villas, Hoàng Thành Pearl, Mulberry Lane và Seasons Avenue:

Công ty tiếp tục tập trung giải quyết dứt điểm các tồn tại pháp lý, đẩy mạnh công tác bán hàng và nâng cao hiệu quả khai thác đối với các dự án đã đi vào vận hành nhằm tối ưu dòng tiền và hiệu quả sử dụng tài sản. Cụ thể như sau:

- *Xử lý dứt điểm các tồn tại pháp lý:* ưu tiên giải quyết các vướng mắc pháp lý còn tồn đọng tại một số dự án, bao gồm các vấn đề liên quan đến sở hữu chung – riêng tại Dự án Mulberry Lane, thủ tục bàn giao hạ tầng và nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đảm bảo tuân thủ quy định Pháp luật tại Dự án Hoàng Thành Villas và Hoàng Thành Pearl.
- *Đẩy mạnh công tác bán hàng và khai thác thương mại:* Triển khai các chính sách bán hàng linh hoạt, phù hợp với diễn biến thị trường nhằm tiêu thụ các sản phẩm còn lại tại từng dự án. Đồng thời, tăng cường tìm kiếm khách hàng để nâng cao tỷ lệ lấp đầy đối với các diện tích thương mại cho thuê còn lại.
- *Hoàn tất công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở (sổ đỏ):* Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý Nhà nước để đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng tại các dự án đã bàn giao, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cư dân, đồng thời nâng cao uy tín và hình ảnh của Chủ đầu tư trên thị trường.
- *Tối ưu công tác quản lý vận hành và khai thác thương mại:* Phối hợp với các đơn vị quản lý vận hành tại các dự án khai thác hiệu quả các diện tích thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe thuộc sở hữu của Chủ đầu tư, góp phần ổn định nguồn thu và hiệu quả sử dụng tài sản.

3. Công tác Phát triển dự án

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác phát triển dự án bám sát định hướng phát triển của Hội đồng quản trị, tập trung vào các dự án nằm trong đô thị lõi, có pháp lý rõ ràng, có tính thanh khoản cao. Theo đó, kế hoạch cụ thể như sau:

- Tiếp tục bám sát và nghiên cứu các dự án đang tiếp cận tại tỉnh Bắc Ninh, các dự án liên danh, liên kết và chuyển nhượng tại Hà Nội, Dự án hạ tầng KCN tại Lâm Đồng..., đề xuất Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị quyết định đầu tư trong trường hợp Dự án được đánh giá khả thi và phù hợp với năng lực của Công ty tại từng thời điểm.

- Chủ động làm việc với các cơ quan chức năng và đối tác liên quan để cập nhật tiến độ, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình nghiên cứu đầu tư.
- Công ty sẽ thường xuyên cập nhật các cơ chế, chính sách pháp luật mới, đặc biệt là việc triển khai Nghị quyết số 171/2024/NQ-QH, các cơ chế, chính sách pháp luật áp dụng vào các Dự án Công ty đang nghiên cứu đầu tư.
- Ngoài ra, Công ty tiếp tục chủ động tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết hoặc nhận chuyển nhượng các dự án có hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty, trên cơ sở cân đối nguồn lực và tình hình thực tế từng giai đoạn.

4. Công tác tổ chức và phát triển nhân sự

- Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao năng lực quản lý cho cán bộ điều hành, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động.
- Củng cố các chính sách đãi ngộ hấp dẫn để thu hút nhân tài và khuyến khích đội ngũ nhân sự nòng cốt gắn bó, đồng hành lâu dài cùng sự phát triển của Công ty.
- Tiếp tục xây dựng, chuẩn hóa hệ thống Quản trị và đánh giá để làm cơ sở điều chỉnh thu nhập, khen thưởng hoặc điều chuyển, bố trí công việc phù hợp với năng lực của từng nhân sự. Củng cố thêm một bước hoạt động của phòng dự án, phòng marketing theo hướng hiện đại, chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ AI.

4. Một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh trong năm 2026:

Đơn vị: tỷ đồng

Nội dung	Công ty CP Đầu tư và PTHT Hoàng Thành		Công ty CP Trần Hưng Đạo		Công ty CP Chế tạo biến thế & vật liệu điện Hà Nội		Công ty TNHH Hoàng Thành - Mulberry lane		Công ty TNHH Hoàng Thành - Seasons Avenue		Công ty CP Đầu tư KCN Hoàng Thành Du Long		Công ty CP Sản xuất và Đầu tư Hoàng Thành Đô Lương	
	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026
Tổng doanh thu	570,17	192,36	51,33	32,00	318,25	152,23	12,82	11,42	16,78	14,90	45,33	13,71	28,88	47,08
Doanh thu bán hàng và dịch vụ	3,44	76,47	39,20	24,00	272,11	132,23	9,03	9,23	11,73	10,30	41,70	8,71	28,60	47,08
Doanh thu tài chính+khác	566,73	115,90	12,12	8,00	46,14	20,00	3,79	2,19	5,06	4,60	3,63	5,00	0,28	-
Tổng giá vốn +chi phí	31,22	103,18	15,61	14,00	85,62	44,42	2,12	2,03	3,20	2,60	33,51	13,09	54,13	65,67
Lợi nhuận trước thuế	538,96	89,19	35,72	18,00	232,63	107,81	10,69	9,39	13,58	12,30	11,82	0,62	(25,25)	(18,59)
Thuế TNDN	6,18	2,90	7,14	3,60	46,57	21,56	2,29	2,03	2,72	2,50				
Lợi nhuận sau thuế	532,78	86,28	28,57	14,40	186,05	86,25	8,40	7,36	10,86	9,80	11,82	0,62	(25,25)	(18,59)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	532,78	86,28	25,72	12,96	120,93	56,06	8,32	7,29	10,75	9,70	8,28	0,41	(12,63)	(9,29)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			2,86	1,44	65,12	30,19	0,08	0,07	0,11	0,10	3,55	0,21	(12,63)	(9,29)

Trên đây là báo cáo tổng kết công tác hoạt động trong năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành, kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận :

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: HCNS/VP.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH**



**Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Thu**



Số: 11 -2026/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Thực hiện Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành (“Công ty”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 như sau:

PHẦN I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

I. Bối cảnh kinh tế - xã hội năm 2025:

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều biến động phức tạp do tác động đan xen của các yếu tố kinh tế, địa chính trị và xã hội toàn cầu. Căng thẳng chiến lược giữa Mỹ và Trung Quốc, cuộc chiến thuế quan kéo dài, xung đột Nga - Ukraine và bất ổn tại Trung Đông, cùng với ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và thiên tai đã làm suy giảm đà phục hồi của kinh tế thế giới, gia tăng rủi ro đối với thương mại, đầu tư và chuỗi cung ứng toàn cầu.

Bước sang Quý I/2026, các yếu tố bất ổn tiếp tục diễn biến khó lường, đặc biệt là tình hình xung đột leo thang tại Trung Đông, gây áp lực lên giá năng lượng, lạm phát và an ninh kinh tế toàn cầu. Trong bối cảnh đó, kinh tế thế giới năm 2025 ghi nhận xu hướng phục hồi chậm và thiếu đồng đều; lạm phát tuy từng bước được kiểm soát nhưng vẫn tạo áp lực lớn lên chi phí sản xuất, trong khi chính sách tiền tệ tại nhiều nền kinh tế lớn tiếp tục được duy trì theo hướng thận trọng, ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động thương mại và dòng vốn đầu tư quốc tế.

Trong nước, năm 2025, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát và thúc đẩy tăng trưởng trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều biến động. Đồng thời, việc triển khai sắp xếp đơn vị hành chính, tinh gọn bộ máy và thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp đã tạo nền tảng nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, song cũng đặt ra yêu cầu mới đối với công tác điều hành, tổ chức thực hiện và phân bổ nguồn lực.

Đối với thị trường bất động sản, năm 2025 được xem là giai đoạn bản lề khi hệ thống pháp luật mới, gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023, chính thức được triển khai đồng bộ. Cùng với các nghị định, thông tư hướng dẫn được ban hành, hành lang pháp lý của thị trường từng bước được hoàn thiện, góp phần tháo gỡ khó khăn cho các dự án, tăng tính minh bạch và tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phục hồi theo hướng ổn định, bền vững hơn.

II. Kết quả hoạt động của HĐQT năm 2025

1. Công tác quản trị và giám sát của HĐQT

HĐQT nhiệm kì 2023-2028 gồm 7 thành viên, không có sự thay đổi trong năm 2025. Toàn bộ 07 thành viên HĐQT Công ty đã thực hiện nhiệm vụ theo đúng chức trách, công việc được giao giám sát mọi mặt hoạt động của Công ty theo đúng nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, phù hợp với định hướng chiến lược, vì lợi ích của cổ đông và sự phát triển chung của Công ty.

Năm 2025, HĐQT đã ban hành 13 Nghị quyết về các nội dung như sau:

- Phê duyệt Phương án cho các cổ đông cá nhân vay vốn.
- Tham gia liên danh đầu tư Dự án và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để đề xuất Dự án đầu tư.
- Phê duyệt phương án đầu tư xây dựng Dự án CT1 Cổ Nhuế
- Phê duyệt phương án đầu tư xây dựng Dự án NOXH Tiên Dương 1
- Phê duyệt chương trình, nội dung, tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
- Miễn nhiệm Tổng giám đốc Nguyễn Văn Sinh
- Bỏ nhiệm Tổng giám đốc Nguyễn Thị Thu
- Bỏ nhiệm Phó Tổng giám đốc Đỗ Thị Ngọc
- Thành lập Công ty liên doanh cùng TCT Viglacera và Central để thực hiện Dự án NOXH Tiên Dương 1.
- Phê duyệt kế hoạch Lựa chọn nhà thầu một số gói thầu thực hiện trước giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án CT1 Cổ Nhuế.
- Phê duyệt và ban hành quy chế Người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty tại các Công ty chi phối, Công ty liên kết.
- Gia hạn thời hạn vay vốn cho Công ty Hoàng Thành Du Long (lần 2).

2. Kết quả hoạt động

2.1. Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025

Tổng kết năm 2025, kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty đạt như sau:

TT	Nội dung	Thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)
1	Doanh thu hợp nhất	505,00
2	Tổng giá vốn và chi phí hợp nhất	199,26
3	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	305,75
4	Thuế TNDN	68,01
5	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	237,74

2.2. Kết quả chỉ đạo triển khai các Dự án trọng điểm

Đối với Dự án Khu công nghiệp Du Long, Hội đồng Quản trị xác định đây tiếp tục là dự án trọng điểm, đóng vai trò động lực tăng trưởng trung và dài hạn của Công ty. Trong năm, Công ty tập trung triển khai đồng bộ các thủ tục pháp lý, triển khai thi công các tuyến đường nội bộ và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trọng yếu, từng bước hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp để đáp ứng cho thuê đạt 227,25/306ha (tương ứng 74,23%). Đồng thời, Công ty đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thu hút khách hàng. Kết quả kinh doanh đạt kết quả tích cực, với diện tích cho thuê trong năm đạt 31,95 ha, tương đương 99% kế hoạch đề ra. Bước sang quý I năm 2026, Công ty tiếp tục ghi nhận kết quả cho thuê 5,49 ha, nâng tổng diện tích đã cho thuê của toàn khu công nghiệp lên 78/306 ha, tương đương khoảng 25,5%. Khu công nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư với thời hạn hoạt động 70 năm (tăng thêm 20 năm đến năm 2077) tạo điều kiện thuận lợi để tăng cường thu hút đầu tư và lấp đầy với tỷ lệ cao hơn.

Đối với Dự án Nhà ở xã hội Tiên Dương 1, sau khi được Đại hội đồng Cổ đông thông qua chủ trương đầu tư, Công ty đã phối hợp cùng các đối tác liên danh triển khai các thủ tục pháp lý và chuẩn bị đầu tư. Dự án đã được chấp thuận chủ đầu tư và đang được triển khai đồng bộ các công tác giải phóng mặt bằng, thẩm định hồ sơ kỹ thuật và chuẩn bị khởi công xây dựng. Đây được xác định là dự án có ý nghĩa quan trọng trong việc mở rộng quỹ dự án và tạo dư địa tăng trưởng dài hạn cho Công ty.

Đối với Dự án CT1 tại phường Cổ Nhuế 1, Công ty tiếp tục phối hợp với đối tác triển khai các thủ tục pháp lý và chuẩn bị đầu tư. Dự án đã được đưa vào danh mục thí điểm theo Nghị quyết số 171, tạo cơ sở pháp lý thuận lợi cho quá trình triển khai trong giai đoạn tiếp theo. Hiện nay, Dự án CT1 đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý và chuẩn bị đầu tư và được định hướng là dự án trọng điểm trong danh mục đầu tư trung hạn của Công ty.

Đối với các dự án nhà ở và thương mại đã hoàn thành như Hoàng Thành Pearl, Hoàng Thành Villas, Mulberry Lane, Seasons Avenue và Hoàng Thành Tower, Công ty tập trung xử lý các tồn tại pháp lý, đẩy mạnh công tác bán hàng và nâng cao hiệu quả khai thác thương mại. Trong đó, Dự án Hoàng Thành Pearl cơ bản đã hoàn thành công tác bán hàng đối với phân khúc căn hộ chung cư và tiếp tục gia tăng tỷ lệ lấp đầy diện tích thương mại. Công ty đồng thời triển khai công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng và phối hợp với Ban Quản trị các tòa nhà nhằm đảm bảo công tác quản lý vận hành ổn định.

Dự án Nhà máy may Hoàng Thành Đô Lương: Công ty đã hoàn thành công tác thi công, nghiệm thu và thanh quyết toán đối với Xưởng 1 và Xưởng 2 của Nhà máy may Hoàng Thành - Đô Lương và tổ chức sản xuất, tuy nhiên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà máy đang gặp nhiều khó khăn. Trước những thách thức trên, Công ty đã chủ động điều chỉnh phương án vận hành, hiện chỉ duy trì hoạt động sản xuất tại 01 xưởng; xưởng còn lại đã được cho thuê theo hợp đồng ký kết vào tháng 12/2025 nhằm tối ưu hiệu quả sử dụng tài sản.

Bên cạnh việc triển khai các dự án hiện hữu, Hội đồng Quản trị cũng chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục nghiên cứu, phát triển quỹ dự án mới nhằm tạo nền tảng tăng trưởng trong trung và dài hạn. Công ty tiếp tục theo dõi, nghiên cứu các dự án như A12, Chợ Suối Hoa Bắc Ninh, Khu công nghiệp Vĩnh Hảo, Khu đô thị Yên Phong cùng một số dự án tiềm năng khác phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

Ngoài ra, Công ty cũng hợp tác với một số đối tác để đề xuất thực hiện một số Dự án theo cơ chế thí điểm “thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất” theo Nghị quyết số 171/2024/NQ-QH15 của Quốc hội và tiếp tục khảo sát, nghiên cứu, đánh giá các dự án bất động sản nhà ở và bất động sản công nghiệp tại Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Bắc Giang và Thanh Hóa.

III. Đánh giá hoạt động của HĐQT

Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng quản trị theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Hội đồng Quản trị đã tập trung chỉ đạo Ban Điều hành triển khai các giải pháp nhằm kiểm soát rủi ro, cân đối dòng tiền, cơ cấu nguồn vốn và tập trung nguồn lực cho các dự án trọng điểm.

Bên cạnh việc thực hiện chức năng quản lý, giám sát công tác điều hành của BĐH, HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với BĐH theo hướng minh bạch, hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Các hoạt động đầu tư, hợp tác, triển khai dự án và quản lý tài chính đều được xem xét, đánh giá thận trọng trên cơ sở đảm bảo an toàn vốn và hiệu quả đầu tư.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã chủ động rà soát, điều chỉnh định hướng chiến lược phát triển trung và dài hạn nhằm thích ứng với bối cảnh kinh tế biến động nhanh, đồng thời chuẩn bị nền tảng cho giai đoạn phát triển bền vững đến năm 2030.

HĐQT phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành trong việc tháo gỡ khó khăn liên quan đến thủ tục pháp lý, GPMB, huy động vốn và tiêu thụ sản phẩm.

PHẦN 2. ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2026

1. Bối cảnh kinh tế và triển vọng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2026:

Năm 2026, kinh tế thế giới được dự báo tiếp tục phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định, đặc biệt là các rủi ro từ biến động địa chính trị, chính sách tiền tệ và xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu.

Đối với Việt Nam, nền kinh tế được kỳ vọng duy trì tăng trưởng ổn định nhờ đẩy mạnh đầu tư công, phát triển hạ tầng và thu hút vốn FDI. Tuy nhiên, áp lực về chi phí vốn, khả năng hấp thụ tín dụng của doanh nghiệp và sự phục hồi chưa đồng đều của thị trường vẫn là những yếu tố cần được theo dõi chặt chẽ.

Thị trường bất động sản năm 2026 được dự báo tiếp tục phục hồi theo hướng phân hóa, trong đó các phân khúc có nhu cầu thực và được hỗ trợ bởi chính sách sẽ đóng vai trò dẫn dắt thị trường:

- Phân khúc bất động sản khu công nghiệp được dự báo duy trì tốc độ tăng trưởng trong trung và dài hạn.
- Phân khúc nhà ở xã hội được thúc đẩy mạnh mẽ bởi các cơ chế, chính sách đặc thù của Nhà nước, đồng thời đáp ứng nhu cầu thực lớn của thị trường.
- Thị trường nhà ở thương mại có dấu hiệu phục hồi nhưng chưa đồng đều, phụ thuộc vào tín dụng và tâm lý thị trường.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản Hà Nội năm 2026 chứng kiến mức độ cạnh tranh ngày càng khốc liệt, đặc biệt trong bối cảnh các tập đoàn lớn liên tục mở rộng quỹ đất, triển khai các đại đô thị và dự án quy mô lớn tại khu vực trung tâm và vùng ven Thủ đô. Việc các “ông lớn” sở hữu ưu thế vượt trội về năng lực tài chính, quỹ đất, thương hiệu và khả năng tiếp cận nguồn vốn đã tạo áp lực rất lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản quy mô vừa.

Trong bối cảnh đó, nhiều doanh nghiệp vừa gặp khó khăn trong việc tiếp cận quỹ đất sạch, huy động vốn và cạnh tranh về giá bán, tiến độ cũng như hệ sinh thái tiện ích. Đồng thời, yêu cầu pháp lý ngày càng chặt chẽ và xu hướng khách hàng ưu tiên các chủ đầu tư lớn, có uy tín cũng khiến dư địa phát triển của nhóm doanh nghiệp quy mô vừa ngày càng thu hẹp, buộc các doanh nghiệp phải tái cấu trúc chiến lược, lựa chọn phân khúc ngách hoặc tăng cường hợp tác để duy trì năng lực cạnh tranh trên thị trường.

2. Định hướng của HĐQT năm 2026

Trong bối cảnh thị trường bất động sản và đầu tư tiếp tục có sự phục hồi nhưng còn tiềm ẩn nhiều yếu tố biến động, đặc biệt sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt trong việc tìm kiếm và mở rộng quỹ dự án tại Hà Nội, Hội đồng Quản trị xác định định hướng hoạt động năm 2026 theo nguyên tắc thận trọng, linh hoạt, tập trung nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, kiểm soát rủi ro và đảm bảo phát triển bền vững. Trọng tâm như sau:

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, tăng cường phân cấp, phân quyền gắn với trách nhiệm của Ban Điều hành; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đặc biệt ở cấp quản lý trung gian và quản lý dự án.
- Bố trí nguồn lực tài chính, nhân sự để đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện hữu, đặc biệt là các dự án có khả năng tạo dòng tiền trong ngắn và trung hạn; đồng thời chủ động hoàn thiện các thủ tục pháp lý để sớm triển khai các dự án mới theo kế hoạch ưu tiên lựa chọn đầu tư các dự án mới có hiệu quả tài chính rõ ràng.
- Tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi gồm bất động sản khu công nghiệp, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại và chủ động tham gia các chương trình phát triển nhà ở theo định hướng của Chính phủ.
- Chủ động nghiên cứu, đề xuất và hợp tác đầu tư các dự án mới tại Hà Nội và các tỉnh lân cận, tận dụng các cơ chế, chính sách thí điểm của Nhà nước về phát triển nhà ở và bất động sản; ưu tiên các dự án nằm trong đô thị lõi, có tính thanh khoản cao, có pháp lý rõ ràng, khả năng triển khai nhanh và hiệu quả đầu tư cao.
- Đẩy mạnh công tác quản trị trên cơ sở áp dụng công nghệ chuyển đổi số và AI vào các lĩnh vực quản lý dự án, thiết kế và vận hành các công trình đã hoàn thành.

- Chủ động kiểm soát dòng tiền, cân đối nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; hạn chế rủi ro tài chính trong bối cảnh thị trường còn biến động; đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo các chỉ tiêu tài chính an toàn.
- Kế hoạch SXKD năm 2026 dự kiến như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026
1	Tổng doanh thu	570,17	192,36
1.1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	3,44	76,47
1.2	Doanh thu tài chính+khác	566,73	115,90
	<i>Công ty CP chế tạo biến thế và vật liệu điện HN</i>	406,25	32,50
	<i>Công ty TNHH Hoàng Thành - Seasons Avenue</i>	22,00	9,00
	<i>Công ty TNHH Hoàng Thành - Mulberry Lane</i>	9,00	11,00
	<i>Công ty cổ phần năng lượng Pacific - Bình Thuận</i>	1,99	
	<i>Công ty cổ phần Trần Hưng Đạo</i>	70,20	23,40
	<i>Thu từ lãi tiền gửi</i>	57,30	40,00
2	Tổng giá vốn +chi phí	31,22	103,18
3	Lợi nhuận trước thuế	538,96	89,19
4	Thuế TNDN	6,18	2,90
5	Lợi nhuận sau thuế	532,78	86,28

Trên đây là báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Hoàng Thành năm 2025 và mục tiêu định hướng cho năm 2026. HĐQT tin tưởng rằng, với nền tảng đã được củng cố và định hướng phù hợp, Công ty sẽ tiếp tục phát triển ổn định, nâng cao hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị cho cổ đông trong thời gian tới.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: HĐQT, HCNS./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

Nguyễn Thị Bích Ngọc

BÁO CÁO
TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 09 thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành (Công ty);
- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát (BKS) được quy định tại Điều lệ của Công ty;
- Căn cứ vào tình hình hoạt động và báo cáo tài chính (BCTC) của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (Công ty AASC).

BKS báo cáo Đại Hội Đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) kết quả giám sát và đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2025 như sau:

I. VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS

BKS đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát tuân thủ việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị (HĐQT), cụ thể:

- Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết, Quyết định do HĐQT ban hành theo đúng các Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Kiểm tra, giám sát và đánh giá các hoạt động trọng yếu của Công ty đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật.
- Thẩm định các Báo cáo tài chính định kỳ.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc (BTGD)

1.1. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành các phiên họp, thống nhất về mặt chiến lược, ban hành các Nghị quyết, Quyết định để triển khai định hướng đầu tư, kinh doanh, chỉ

đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền theo đúng chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ, Luật doanh nghiệp nhằm đảm bảo mục đích, quyền lợi của Công ty và cổ đông.

HDQT đã tổ chức họp và thống nhất thông qua 13 nghị quyết về các nội dung thuộc thẩm quyền. Một số nội dung công việc chính như sau:

- Nghị quyết về tổ chức ĐHĐCĐ.
- Nghị quyết phê duyệt phương án cho các cá nhân là cổ đông vay vốn.
- Nghị quyết về tham gia liên danh đầu tư Dự án và phê duyệt phương án đầu tư xây dựng tại các dự án CT1, CT3 và NOXH Tiên Dương.
- Các nghị quyết về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc Công ty.
- Nghị quyết thành lập liên doanh thực hiện dự án NOXH Tiên Dương 1.
- Nghị quyết phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án CT1.
- Nghị quyết phê duyệt và ban hành Quy chế Người đại diện quản lý vốn tại các công ty chi phối và liên kết.
- Nghị quyết gia hạn vay vốn cho Công ty Hoàng Thành Du Long (lần 2).

Nội dung chưa hoàn thành trong năm 2025: Phát hành chào bán ra công chúng và niêm yết cổ phiếu Công ty trên sàn giao dịch chứng khoán.

1.2. Hoạt động của Ban TGD

Ban TGD đã triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HDQT đúng định hướng đề ra, không chỉ ở Công ty mẹ mà còn ở các công ty con, đảm bảo mục tiêu: Công ty phát triển bền vững, an toàn, tuân thủ pháp luật. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá Ban TGD và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt các công việc trọng yếu trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm được giao và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

2. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HDQT và BTGD

BKS được tạo điều kiện để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Điều lệ của Công ty.

3. Đánh giá tình hình tài chính và hoạt động của Công ty

3.1 Đánh giá tình hình tài chính

BKS đồng ý với nội dung của BCTC riêng và BCTC hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 do Công ty lập, đã được kiểm toán bởi Công ty AASC.

3.1.1 Các chỉ tiêu chính theo BCTC hợp nhất của Công ty như sau:

a. Về Kết quả kinh doanh:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	374,3	2.066,8
Tổng lợi nhuận trước thuế	305,7	1.047,4
Lợi nhuận sau thuế	237,7	836,3
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	183,6	591,2

b. Về Tài sản:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
Tài sản ngắn hạn	2.113,1	2.849,0
Tài sản dài hạn	1.320,3	820,7
Tổng tài sản	3.433,4	3.669,7

c. Về Vốn chủ sở hữu:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
Tổng vốn chủ sở hữu	2.808,5	2.950,7
Trong đó vốn góp chủ sở hữu Công ty mẹ	1.359,05	1.359,05

3.1.2 Tóm tắt các chỉ tiêu chính theo BCTC riêng của Công ty như sau:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	3.443.204.641	3.477.294.788
2. Giá vốn hàng bán	2.693.109.078	760.632.000
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	750.095.563	2.716.662.788
4. Doanh thu hoạt động tài chính	566.730.595.377	182.595.387.757
- Trong đó: Cổ tức được nhận	509.433.490.000	101.199.112.099
Lãi tiền gửi, trái phiếu, cho vay	57.297.105.377	81.396.275.658
5. Chi phí tài chính	14.604.689.271	11.551.842.917
- Trong đó: Chi phí lãi vay	0	0
6. Chi phí bán hàng	0	380.176.450

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.548.104.197	41.882.412.859
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	540.327.897.472	131.497.618.319
9. Lợi nhuận khác	-1.368.403.268	-1.330.353.445
10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	538.959.494.204	130.167.264.874
11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	285.900.202	5.005.926.309
12. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.893.181.293	1.055.074.935
13. Lợi nhuận sau thuế TNDN	532.780.412.709	124.106.263.630
14. Tổng LNST chưa phân phối đến cuối kỳ	995.843.046.716	605.911.884.551

3.2 Hoạt động kinh doanh, triển khai dự án và các hoạt động khác của Công ty

Năm 2025, thị trường bất động sản chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ về nguồn cung, lớn nhất trong 5 năm qua. Thị trường ghi nhận sự xuất hiện của hàng loạt “đại dự án” mà quy mô của mỗi dự án đều ở mức chưa từng có từ hàng chục – hàng trăm đến hàng nghìn ha. Đi cùng với sự bùng nổ về nguồn cung, giao dịch trên thị trường cũng rất sôi động. Đáng chú ý, giá sản phẩm bất động sản tiếp tục được đẩy lên cao, vượt qua cả những dự báo cũ. Tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. HCM, chung cư có giá 100 triệu đồng/m² đã trở nên hết sức phổ biến, nhiều dự án vượt quá mốc 200 triệu đồng/m². Một điểm nổi bật khác trong năm 2025 là lần đầu tiên sau 12 năm (kể từ năm 2013), thị trường lại mới nhìn thấy phân khúc nhà ở xã hội khá sôi động. Theo ước tính của Bộ Xây dựng, đến cuối tháng 12/2025, cả nước có 102.146 căn nhà ở xã hội, đạt 102% kế hoạch được Thủ tướng giao cho năm 2025. Sự bùng nổ của thị trường bất động sản 2025 là hệ quả tất yếu của hàng loạt động thái tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các doanh nghiệp, các dự án của Chính phủ và các địa phương, sự mở rộng của chính sách tiền tệ và làn sóng đầu tư công. Tuy nhiên, nhiều điểm bất ổn cũng được bộc lộ rõ nét hơn. Chẳng hạn như sự mở rộng quá nhanh của nguồn cung trong một giai đoạn ngắn, tập trung tại cùng một địa bàn, tạo ra lo ngại lớn về tình trạng dư cung cục bộ. Nguồn cung tập trung vào tay một nhóm doanh nghiệp lớn có thể gia tăng tính độc quyền và lũng đoạn giá. Giá các sản phẩm nhà ở liên tục leo thang vượt xa khả năng mua ở thực, thanh khoản trong tương lai - khi các dự án chính thức ra giỏ hàng, trở nên rất đáng quan ngại, nhất là khi rủi ro “quay xe” về chính sách tiền tệ, chưa nói đến tác động của thuế bất động sản - nếu được xây dựng trong các năm tiếp theo.

Với bối cảnh như vậy, Ban lãnh đạo Công ty và toàn bộ CBCNV đã nỗ lực thực hiện các công việc đã đề ra và có kết quả như sau:

a. Về kết quả hoạt động kinh doanh

Năm 2025, doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động tài chính, bao gồm cổ tức đã nhận từ các công ty con, công ty liên kết và lãi tiền gửi. Chi phí tài chính tăng do tăng dự phòng tổn thất đầu tư vào các công ty con, trong khi chi phí quản lý doanh nghiệp giảm do hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư cho trái phiếu Novaland. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ năm 2025 đạt 532,8 tỷ đồng (tăng khoảng 329.3% so với năm 2024).

b. Về kết quả hoạt động các Dự án

- Dự án Hoàng Thành Villas - Mỗ Lao: Công ty đã được UBND Thành phố cấp Quyết định giao 352,5m² đất còn lại thuộc lô TT03A. Các công việc cần tiếp tục triển khai: công ty cần làm việc với Sở NNMT để thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này.
- Dự án Hoàng Thành Pearl - Cầu Diễn: Công ty đã hoàn tất toàn bộ các hạng mục thi công của Dự án, nghiệm thu và chính thức vận hành từ ngày 07/03/2024 đối với khối cao tầng và từ 15/05/2024 đối với khối thấp tầng. Năm 2025, Công ty tập trung vào công tác quản lý vận hành sau đầu tư; bàn giao diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, công tác quản lý vận hành phần sở hữu chung và quỹ bảo trì sang cho Ban quản trị tòa nhà; thực hiện việc cấp sổ đỏ cho các khách hàng mua căn hộ. Lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Công ty đạt 186 tỷ đồng. Công ty chia cổ tức cho các cổ đông là 625 tỷ đồng trong đó Hoàng Thành nhận 406,25 tỷ đồng.
- Công ty Hoàng Thành Mulberry Lane: Lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2025 đạt 8,4 tỷ đồng tăng 20% so với năm 2024, với doanh thu chủ yếu đến từ việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô và doanh thu tài chính. Công ty đã làm việc với đơn vị quản lý vận hành Tân Hùng Anh về phương án quản lý vận hành bãi đỗ xe ô tô tại Chung cư Mulberry Lane cho giai đoạn tiếp theo và sẽ bắt đầu triển khai từ tháng 4/2026. Công ty đang tiếp tục thực hiện phối hợp với đơn vị tư vấn pháp lý để tham gia vụ án tranh chấp với BQT về phân định quyền sở hữu diện tích chung - riêng tại Tòa án.
- Dự án liên doanh Seasons Avenue: Lợi nhuận sau thuế năm 2025 của liên doanh lãi khoảng 10,9 tỷ đồng tăng 9% so với năm 2024.
- Dự án KCN Du Long:

Về pháp lý: Công ty đã đầu tư trạm điện 110kV gần nút giao 1-7 phía Bắc. Công ty đang triển khai thủ tục điều chỉnh gia hạn thời gian hoạt động của dự án lên 70 năm và theo dõi việc UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cập nhật bổ sung tuyến cấp nước thô vào quy hoạch của tỉnh.

Về công tác marketing thu hút đầu tư: Công ty tiếp tục xúc tiến đầu tư với các khách hàng tiềm năng. Đến hết quý 1/2026, tổng diện tích cho thuê đạt 78/306ha.

Các công tác tư vấn, lựa chọn nhà thầu, thi công xây dựng và quản lý vận hành sau

đầu tư được Công ty triển khai đồng bộ các hạng mục để đảm bảo tiếp tục thu hút đầu tư và khai thác hiệu quả các diện tích đã được cho thuê.

Năm 2025, Hoàng Thành tiếp tục trích lập thêm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cho phần vốn đầu tư vào Hoàng Thành Du Long với số tiền gần 2 tỷ đồng, nâng tổng trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn lên 30,1 tỷ đồng.

- Dự án Nhà máy may Hoàng Thành Đô Lương: Trong năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà máy may Hoàng Thành - Đô Lương gặp nhiều khó khăn, chủ yếu do khó tuyển dụng lao động và tác động bất lợi từ chính sách thuế đối ứng của Hoa Kỳ. Do đó, BĐH nhà máy định hướng chuyển đổi mô hình hoạt động sang cho thuê với phân xưởng 01 đã được triển khai và xúc tiến cho thuê xưởng còn lại nhằm đảm bảo dòng tiền.

Năm 2025, Hoàng Thành tiếp tục trích lập thêm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn với số tiền 12,6 tỷ đồng, nâng tổng trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn lên 25,8 tỷ đồng.

- Dự án NOXH Tiên Dương: Hiện tại, công tác giải phóng mặt bằng đã hoàn thành chi trả tiền bồi thường cho 315/534 hộ dân, dự kiến hoàn thành chi trả tiền đền bù GPMB và hoàn thành thủ tục giao đất trong tháng 6/2026 để có thể triển khai khởi công dự án tháng 7/2026.
- Dự án CT1: công tác GPMB đã hoàn thành chi trả tiền cho 95% diện tích đất, đang triển khai đồng bộ các thủ tục chuẩn bị đầu tư và dự kiến xin chấp thuận chủ trương đầu tư cho Liên danh thực hiện dự án sau khi hoàn thành GPMB trong quý II/2026.
- Các dự án đang xem xét nghiên cứu phát triển: Các dự án tại Đức Giang, Gia Lâm, Khương Đình (Hà nội), thành phố Bắc Ninh, Yên Phong - Bắc Ninh và Khu công nghiệp tại Lâm Đồng.

4. Nhận xét và kiến nghị

- Công ty lưu ý cần nhắc tiếp tục làm quyết toán thuế kịp thời cho các giai đoạn còn chưa thực hiện để hạn chế rủi ro cho Công ty mẹ và các công ty con khi các quy định về thuế chưa rõ ràng và cách hiểu khác nhau khi áp dụng.
- Khoản đầu tư trái phiếu do Công ty CP Tập đoàn đầu tư Địa ốc Nova (Novaland) phát hành có số dư còn lại là 94,3 tỷ đồng chưa thu hồi được. Năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện trích lập dự phòng (giảm 11,4 tỷ đồng so với năm 2024), với số dư dự phòng cho khoản trái phiếu này còn lại 53,9 tỷ đồng. Nguyên nhân là do giá cổ phiếu Novaland, tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này, hồi phục so với năm 2024. Với tình hình khó khăn của thị trường bất động sản và thị trường trái phiếu doanh nghiệp, Công ty cần tiếp tục theo dõi cẩn trọng, đảm bảo thu hồi được khoản đầu tư trái phiếu này.

- Thực hiện việc phát hành cổ phiếu ra công chúng và niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Trên đây là Báo cáo của BKS về việc giám sát hoạt động của Công ty trong năm 2025. Kính trình ĐHĐCĐ phiên thường niên năm 2026 nhất trí thông qua.

Trân trọng./.

**T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



ĐINH HOÀNG LONG

Số: 12 -2026 /TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Về việc: *Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;
- Kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi công ty Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC) với các nội dung chính như sau:

I. Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán bao gồm:

1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025
6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2025

II. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bao gồm:

1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025



6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2025

(Báo cáo tài chính vui lòng xem tại website Công ty)

Xin kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Bích Ngọc

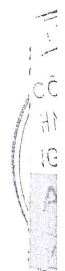


BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế, P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101566031 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12 tháng 11 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ hai một ngày 05 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế, P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn Như Vinh	Thành viên
Ông Trịnh Việt Dũng	Thành viên
Ông Phan Văn Quý	Thành viên
Ông Trần Thanh Kiên	Thành viên
Ông Iijima Kazunobu	Thành viên
Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Thu	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2025
Ông Nguyễn Văn Sinh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/07/2025
Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2025

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đinh Hoàng Long	Trưởng ban
Ông Nguyễn Quang Hòa	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Hương	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là bà Nguyễn Thị Thu - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế, P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 270326.085 /BCTC.KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành được lập ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biền

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Nguyễn Tuấn Anh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5305-2025-002-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

15 /
TY
H
M
S
104

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.050.924.975.907	1.116.100.625.718
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.493.866.212	27.769.951.863
111	1. Tiền		493.866.212	569.951.863
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	27.200.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	944.309.367.634	1.075.230.228.831
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		944.309.367.634	1.075.230.228.831
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		79.603.556.371	(8.165.101.062)
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		-	16.750.837
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	475.695.119	2.113.370.636
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	109.000.000.000	30.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	24.025.469.308	25.005.209.021
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(53.897.608.056)	(65.300.431.556)
140	IV. Hàng tồn kho	9	17.064.431.411	17.906.252.933
141	1. Hàng tồn kho		17.064.431.411	17.906.252.933
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.453.754.279	3.359.293.153
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.302.717.424	2.176.649.557
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.174.316.563	1.097.167.318
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	1.976.720.292	85.476.278
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.295.395.032.145	838.647.406.486
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		61.915.266.577	43.678.817.810
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	60.675.000.000	43.500.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.240.266.577	178.817.810
220	II. Tài sản cố định		3.579.979.890	5.181.532.825
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.579.979.890	5.181.532.825
222	- Nguyên giá		12.540.886.388	12.471.255.816
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(8.960.906.498)	(7.289.722.991)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	39.485.814.363	8.191.506.000
231	- Nguyên giá		49.695.958.497	16.368.300.000
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(10.210.144.134)	(8.176.794.000)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	15.492.650.235
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	15.492.650.235
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.188.615.628.080	760.740.317.351
251	1. Đầu tư vào công ty con		771.630.416.571	771.630.416.571
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		450.000.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.980.000.000	30.500.000.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(55.994.788.491)	(41.390.099.220)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.798.343.235	5.362.582.265
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.798.343.235	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.a	-	5.362.582.265
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.346.320.008.052	1.954.748.032.204

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		93.930.756.723	94.772.068.312
310	I. Nợ ngắn hạn		93.400.157.695	94.772.068.312
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		-	175.640.400
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	69.128.412.653	65.310.230.837
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	3.282.704.205	4.505.586.844
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	15	6.880.592.794	6.558.228.905
322	5. Quỹ khen thưởng phúc lợi		14.108.448.043	18.222.381.326
330	II. Nợ dài hạn		530.599.028	-
341	1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.b	530.599.028	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.252.389.251.329	1.859.975.963.892
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	2.252.389.251.329	1.859.975.963.892
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.359.050.000.000	1.359.050.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.359.050.000.000	1.359.050.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(137.085.850.415)	(137.085.850.415)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		34.582.055.028	32.099.929.756
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		995.843.046.716	605.911.884.551
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		463.062.634.007	481.805.620.921
421b	LNST chưa phân phối năm nay		532.780.412.709	124.106.263.630
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.346.320.008.052	1.954.748.032.204

Trịnh Thu Quỳnh
Người lập

Trịnh Thu Quỳnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu
Tổng Giám đốc

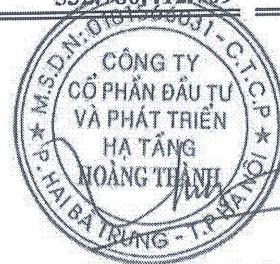
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	3.443.204.641	3.477.294.788
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.443.204.641	3.477.294.788
11	4. Giá vốn hàng bán	19	2.693.109.078	760.632.000
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		750.095.563	2.716.662.788
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	566.730.595.377	182.595.387.757
22	7. Chi phí tài chính	21	14.604.689.271	11.551.842.917
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	380.176.450
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	12.548.104.197	41.882.412.859
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		540.327.897.472	131.497.618.319
31	11. Thu nhập khác	23	1.000.000	6.500.000
32	12. Chi phí khác	24	1.369.403.268	1.336.853.445
40	13. Lợi nhuận khác		(1.368.403.268)	(1.330.353.445)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		538.959.494.204	130.167.264.874
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	285.900.202	5.005.926.309
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26.c	5.893.181.293	1.055.074.935
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>532.780.412.709</u>	<u>124.106.263.630</u>

Trịnh Thu Quỳnh
 Người lập

Trịnh Thu Quỳnh
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		538.959.494.204	130.167.264.874
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.704.533.641	2.555.923.661
03	- Các khoản dự phòng		3.201.865.771	30.076.653.400
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(566.730.595.377)	(182.595.387.757)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(20.864.701.761)	(19.795.545.822)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.765.167.623)	11.354.274.433
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		841.821.522	-
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		4.636.506.839	10.253.037.382
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.924.411.102)	281.747.344
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.071.628.389)	(28.584.196.078)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.576.058.555)	(7.646.291.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(31.723.639.069)	(34.136.974.241)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(17.904.638.834)	(15.586.625.572)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.299.508.362.589)	(2.031.203.084.871)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.334.254.223.786	2.037.908.795.635
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(450.000.000.000)	(338.978.254.849)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.520.000.000	330.069.400.308
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		568.991.331.055	203.323.580.993
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		143.352.553.418	185.533.811.644
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(135.905.000.000)	(135.905.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(135.905.000.000)	(135.905.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(24.276.085.651)	15.491.837.403

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		27.769.951.863	12.278.114.460
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>3.493.866.212</u>	<u>27.769.951.863</u>

Trịnh Thu Quỳnh
Người lập

Trịnh Thu Quỳnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101566031 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12 tháng 11 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ hai một ngày 05 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế, P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn Như Vinh	Thành viên
Ông Trịnh Việt Dũng	Thành viên
Ông Phan Văn Quý	Thành viên
Ông Trần Thanh Kiên	Thành viên
Ông Iijima Kazunobu	Thành viên
Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Thu	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2025
Ông Nguyễn Văn Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/07/2025
Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2025

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đinh Hoàng Long	Trưởng ban
Ông Nguyễn Quang Hòa	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Hương	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là bà Nguyễn Thị Thu – Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế, P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành được lập ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lê Công Thắng".

Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Lê Công Thắng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4422-2024-002-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.113.086.522.257	2.849.026.716.849
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	55.697.473.562	88.230.764.320
111	1. Tiền		14.103.796.918	10.830.764.320
112	2. Các khoản tương đương tiền		41.593.676.644	77.400.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.798.377.395.817	2.442.958.754.854
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.798.377.395.817	2.442.958.754.854
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		103.150.062.057	107.987.226.655
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	48.152.465.625	121.713.622.779
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.986.085.078	6.236.249.475
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	80.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	25.909.119.410	45.337.785.957
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(53.897.608.056)	(65.300.431.556)
140	IV. Hàng tồn kho	9	120.002.167.674	167.356.108.177
141	1. Hàng tồn kho		120.002.167.674	167.356.108.177
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		35.859.423.147	42.493.862.843
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	2.419.745.372	2.272.359.061
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		25.008.433.486	30.706.754.692
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		8.431.244.289	9.514.749.090
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.320.284.716.384	820.729.582.910
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.100.000	180.917.810
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	2.100.000	180.917.810
220	II. Tài sản cố định		151.922.813.557	139.591.325.918
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	151.773.258.007	139.433.770.364
222	- Nguyên giá		189.075.438.144	164.789.535.971
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(37.302.180.137)	(25.355.765.607)
227	2. Tài sản cố định vô hình		149.555.550	157.555.554
228	- Nguyên giá		160.000.000	160.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(10.444.450)	(2.444.446)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	259.379.870.100	236.138.821.826
231	- Nguyên giá		308.005.838.613	278.307.240.869
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(48.625.968.513)	(42.168.419.043)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		370.071.242.658	344.173.249.860
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	370.071.242.658	344.173.249.860

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNHTầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	479.934.048.532	34.298.936.330
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		456.954.048.532	3.798.936.330
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.980.000.000	30.500.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		58.974.641.537	66.346.331.166
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	9.034.154.368	6.014.908.775
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.a	5.689.761.587	7.356.316.788
269	3. Lợi thế thương mại		44.250.725.582	52.975.105.603
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.433.371.238.641	3.669.756.299.759

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		624.863.964.593	719.098.745.290
310	I. Nợ ngắn hạn		456.976.907.251	579.009.208.141
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	21.375.225.566	45.907.757.950
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	123.068.748.916	95.563.389.788
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		59.369.001.855	106.049.787.895
314	4. Phải trả người lao động		4.367.864.684	4.053.038.305
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	15.188.185.438	8.226.945.202
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	59.186.239.256	4.614.299.848
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	51.598.575.276	78.802.420.912
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	11.579.331.842	146.060.142.383
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	66.079.879.714	56.152.173.337
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		45.163.854.704	33.579.252.521
330	II. Nợ dài hạn		167.887.057.342	140.089.537.149
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	133.047.073.604	104.455.200.021
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.869.090.696	1.735.649.126
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	21.241.336.316	25.620.668.158
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.b	11.729.556.726	8.278.019.844
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.808.507.274.048	2.950.657.554.469
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.808.507.274.048	2.950.657.554.469
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.359.050.000.000	1.359.050.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.359.050.000.000	1.359.050.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(137.085.850.415)	(137.085.850.415)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		98.780.966.658	98.780.966.658
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		46.941.600.501	44.459.475.229
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.137.754.081.970	1.111.135.419.766
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		954.120.989.634	519.927.767.029
421b	LNST chưa phân phối năm nay		183.633.092.337	591.207.652.737
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		303.066.475.334	474.317.543.232
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.433.371.238.641	3.669.756.299.759

Trịnh Thu Quỳnh

Người lập

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Trịnh Thu Quỳnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu

Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	374.328.829.017	2.066.807.461.520
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	-	5.865.600
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		374.328.829.017	2.066.801.595.920
11	4. Giá vốn hàng bán	28	133.583.270.718	938.314.431.416
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		240.745.558.299	1.128.487.164.504
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	126.624.526.554	125.571.095.067
22	7. Chi phí tài chính	30	4.421.085.335	6.186.115.624
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.264.699.622	1.838.509.185
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		3.001.273.202	(3.280.431.569)
25	9. Chi phí bán hàng	31	14.599.682.949	150.291.043.163
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	45.041.693.186	70.999.876.995
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		306.308.896.585	1.023.300.792.220
31	12. Thu nhập khác	33	1.049.179.913	25.545.701.004
32	13. Chi phí khác	34	1.610.813.166	1.439.960.951
40	14. Lợi nhuận khác		(561.633.253)	24.105.740.053
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		305.747.263.332	1.047.406.532.273
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	62.893.569.671	205.526.970.991
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	36.c	5.118.092.083	5.571.773.484
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>237.735.601.578</u>	<u>836.307.787.798</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		183.633.092.337	591.207.652.737
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		54.102.509.241	245.100.135.061
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	1.351	4.350

Trịnh Thu Quỳnh

Người lập

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Trịnh Thu Quỳnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNHTầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		305.747.263.332	1.047.406.532.273
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		28.196.350.123	21.725.205.983
03	- Các khoản dự phòng		(1.475.117.123)	70.015.695.426
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(140.054.905.359)	(205.489.212.520)
06	- Chi phí lãi vay		3.264.699.622	1.838.509.185
07	- Các khoản điều chỉnh khác		1.248.810.591	(20.799.921.692)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		196.927.101.186	914.696.808.655
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		81.939.567.016	(43.679.118.178)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		47.353.940.503	660.754.896.288
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		103.140.458.972	(742.736.029.795)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(3.166.631.904)	55.720.145.330
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.197.850.307)	(1.805.942.006)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(113.705.998.152)	(143.276.245.106)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.689.769.816)	(8.998.687.521)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		295.600.817.498	690.675.827.667
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(84.271.211.272)	(107.838.522.621)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		12.731.139.636	187.801.086.632
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.267.106.945.027)	(3.427.056.092.538)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.799.020.721.878	2.473.183.150.651
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(450.153.839.000)	99.603.301.469
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.520.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		147.483.902.912	118.744.414.180
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		165.223.769.127	(655.562.662.227)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		7.850.000.000	17.580.670.866
33	2. Tiền thu từ đi vay		95.507.036.432	288.666.348.551
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(234.367.178.815)	(149.362.256.436)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(362.347.735.000)	(157.273.466.197)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(493.357.877.383)	(388.703.216)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(32.533.290.758)	34.724.462.224

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		88.230.764.320	53.506.302.096
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>55.697.473.562</u>	<u>88.230.764.320</u>

Trịnh Thu Quỳnh
Người lập

Trịnh Thu Quỳnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 02-2026/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 3 tháng 6 năm 2026

**TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Về việc: Lựa chọn công ty kiểm toán năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2025;
- Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;
- Danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026.

Thực hiện quyền hạn và nghĩa vụ theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

1. Các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập năm 2026:

- Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, được UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định.
- Có kinh nghiệm kiểm toán đối với các công ty đại chúng, công ty niêm yết và các tổ chức tài chính, ngân hàng lớn tại Việt Nam.
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán. Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm.
- Có mức phí kiểm toán cạnh tranh, đảm bảo được nội dung, chất lượng, tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu.

2. Danh sách ngắn các Công ty kiểm toán được đề xuất:

- Công ty TNHH KPMG (KPMG)
- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (A&C)
- Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI)
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (AVA)

3. Đề xuất ĐHĐCĐ thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán

Ban kiểm soát thống nhất đề xuất ĐHĐCĐ thông qua việc ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT lựa chọn 01 Công ty kiểm toán thuộc danh sách ngân nêu trên để thực hiện kiểm toán, soát xét báo cáo tài chính Công ty năm 2026 phù hợp với nội dung, chất lượng, tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu theo những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với HĐQT.

Xin kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Đinh Hoàng Long

Số: 13 -2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 09 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Về việc: Phân chia lợi nhuận, trả cổ tức năm 2025 và kế hoạch năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 09 thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2025;
- Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;
- Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành đã được kiểm toán.

Hội đồng quản trị công ty xin trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận như sau:

I. Phương án phân chia lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025:

Đơn vị: Đồng

TT	Các chỉ tiêu	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối 2025	995.843.046.716
	<i>Trong đó : LNST năm 2025</i>	<i>532.780.412.709</i>
2	Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (2% Tổng LNST năm 2025)	10.655.608.254
3	Trích lập quỹ truyền thông (1% Tổng LNST năm 2025)	5.327.804.127
4	Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2026	1.980.000.000
5	LNST chưa phân phối lũy kế cuối năm 2025 sau trích lập các quỹ	977.879.634.335
6	Chia cổ tức cho cổ đông (10% Vốn điều lệ)	135.905.000.000
7	LNST sau khi chia cổ tức+trích lập các quỹ	841.974.634.335

Ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền nhận cổ tức: 10/6/2026 (cổ đông đăng ký tên trên sổ cổ đông Công ty sau ngày 10/6/2026 sẽ không được nhận cổ tức).



Để thuận tiện trong quá trình thực hiện, kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định việc sử dụng các quỹ đã được ĐHĐCĐ thông qua trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và điều lệ Công ty.

II. Kế hoạch phân phối lợi nhuận và trả cổ tức năm 2026

Đơn vị: Đồng

TT	Các chỉ tiêu	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối 2026	928.258.718.668
	<i>Trong đó : LNST năm 2026</i>	86.284.084.333
2	Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (2% Tổng LNST năm 2026)	1.725.681.686
3	Trích lập quỹ truyền thông (2% Tổng LNST năm 2026)	1.725.681.686
4	Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2027	1.980.000.000
5	LNST chưa phân phối lũy kế cuối năm 2026 sau trích lập các quỹ	922.827.355.296
6	Chia cổ tức cho cổ đông (10% Vốn điều lệ)	135.905.000.000
7	LNST sau khi chia cổ tức+trích lập các quỹ	786.922.355.296

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu: VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Bích Ngọc

Số: 14 -2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Về việc: Chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 09 thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2025;
- Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;

Để bảo đảm chế độ thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, đồng thời để nâng cao tính trách nhiệm trong công tác quản lý của Hội đồng quản trị và giám sát của Ban Kiểm soát về việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm, Hội đồng quản trị công ty xin trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc chi trả thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2026 như sau:

STT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao (đồng/tháng/người)	Tổng số tiền thù lao năm 2026
1	Chủ tịch HĐQT	01	41.250.000	495.000.000
2	Thành viên HĐQT	06	16.500.000	1.188.000.000
3	Trưởng Ban kiểm soát	01	16.500.000	198.000.000
4	Thành viên ban kiểm soát	02	4.125.000	99.000.000
Tổng cộng				1.980.000.000

Xin kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Bích Ngọc

Số: 15 -2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Về việc: Đề xuất phê duyệt Phương án đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp CT1 Tây Hồ Tây

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 09 thông qua ngày 17/06/2020;
- Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất
- Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;
- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050; Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;
- Quyết định số 6632/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000;
- Quyết định số 3621/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt cập nhật danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trong Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021-2025 (Đợt 6);
- Nghị quyết số 434/NQ-HĐND ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội (đợt 2);
- Thông báo số 884/TB-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm (đợt 2).
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành;
- Quyết định số 16-2020/QĐ-HĐQT ngày 29/9/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành về việc phê duyệt và ban hành

Quy định thẩm quyền phê duyệt tài chính Công ty;

- Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 phê duyệt.
- Các căn cứ khác có liên quan.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về Phương án đầu tư Dự án CT1 Tây Hồ Tây như sau:

1. Tên Dự án:

- Tên dự án đã được chấp thuận theo Nghị Quyết số 171/2024/QH15: Tòa nhà hỗn hợp CT1, phường Cổ Nhuế 1
- Tên dự án đề nghị thay đổi: **Tòa nhà hỗn hợp CT1 Tây Hồ Tây**

2. Vị trí, địa điểm xây dựng:

Ô đất có ký hiệu D1-N07, thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, tỷ lệ 1/2000, phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội. Ranh giới Ô đất cụ thể như sau:

- Phía Nam: giáp trường tiểu học Văn Tiến Dũng;
- Phía Đông: giáp đường quy hoạch rộng 15,5m;
- Phía Bắc: giáp đường quy hoạch rộng 15,5m;
- Phía Tây: giáp đường quy hoạch rộng 17,5m.

3. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng khu đất thực hiện dự án với tổng diện tích là 8.610 m² bao gồm:

- Đất do Ủy ban nhân dân phường quản lý: 291.3 m²
- Đất nông nghiệp giao theo nghị định 64/NĐ-CP cho các hộ dân được Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 (Đại diện liên danh) và Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Hoàng Thành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: 8.318,7 m²

4. Hình thức đề xuất dự án: Dự án thuộc trường hợp thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội; Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội;

- Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt cập nhật Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021-2025 (Đợt 6) kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-UBND ngày 01/7/2025;

- Dự án đã được Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội (đợt 2) kèm theo Nghị quyết số 434/NQ-HĐND ngày 10 tháng 7 năm 2025;



- Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cập nhật tại Thông báo số 884/TB-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm (đợt 2);

- Dự án dự kiến hoàn thành 100% diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng, tương đương: $8.318,7\text{m}^2/8.610\text{m}^2$ trong tháng 6/2026; Diện tích đất còn lại: $291,3\text{m}^2$ do nhà nước quản lý thực hiện thu hồi giao đất theo quy định của pháp luật.

5. Hình thức hợp tác: Liên danh với Công ty cổ phần Đầu tư Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà 7 theo tỷ lệ vốn dự kiến 50%-50%.

6. Tiến độ dự kiến:

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư để được giao đất: 2025-2026
- Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư: Từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 09 năm 2026;
- Tiến độ xây dựng các hạng mục công trình: Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 11 năm 2029;
- Tiến độ hoàn thành, chuyển giao, quản lý vận hành các công trình của dự án: Tháng 12/2029.

7. Tổng mức đầu tư tạm tính (chưa bao gồm tiền đất): 2.102.216.101.000 VNĐ (Hai nghìn, một trăm linh hai tỷ, hai trăm mười sáu triệu, một trăm linh một nghìn)

Tỷ lệ tham gia dự kiến 50%, tương ứng khoảng **1.051.108.050.500 đồng**, bằng 44,8% tổng tài sản (2.346.320.008.052 đồng) trên báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành, thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

8. Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích đất: $8.610,0\text{ m}^2$, trong đó:

- Đất xây dựng công trình: 4.042 m^2
- Đất cây xanh: 1.722 m^2
- Đất sân, đường giao thông: 2.846 m^2
- Mật độ xây dựng: 46,9%
- Số tầng: 30 tầng nổi + 03 tầng hầm

9. Cơ cấu sản phẩm nhà ở của dự án

Xây dựng hai toà nhà cao 30 tầng nổi + 03 tầng hầm (tầng 1 đến tầng 3 là Thương mại dịch vụ, từ tầng 4 đến tầng 30 là căn hộ chung cư), diện tích xây dựng là 3.975 m^2 , với cơ cấu sản phẩm như sau:

- Tổng diện tích sàn (không hầm): 105.503 m^2
- Tổng diện tích sàn tầng hầm: 25.105m^2
- Tổng diện tích sàn TMDV (tầng 1 đến tầng 3): 10.874m^2
- Tổng diện tích sàn nhà ở thương mại của dự án (tầng 4 đến tầng 30): $94.246,2\text{ m}^2$
- Tổng số căn hộ chung cư: 810 căn

Trách nhiệm nhà ở xã hội sẽ được chủ đầu tư thực hiện bằng hình thức nộp bằng tiền tương đương với quỹ đất 20% theo giá đất quy định của Thành phố Hà Nội.



10. Hiệu quả đầu tư: Được xác định tại thời điểm trình phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

11. Tình hình triển khai dự án:

- Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch 1/500 tại văn bản số 2780/QĐ-UBND ngày 26/5/2014.

- Dự án đã được cập nhật tại Thông báo số 884/TB-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm (đợt 2);

- Hiện tại đang chuẩn bị nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt Phương án hợp tác phát triển Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp CT1 Tây Hồ Tây tại phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội với các nội dung nêu trên và Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động tổ chức triển khai thực hiện phương án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp CT1 Tây Hồ Tây, quyết định các nội dung liên quan đến Dự án thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả thực hiện.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TCKT, P. Dự án.
- Lưu: HĐQT, HCNS./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Bích Ngọc



Số: -2026/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 10/6/2026.

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc.
- Điều 2.** Thông qua Báo cáo đánh giá hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026 của Hội đồng quản trị.
- Điều 3.** Thông qua Báo cáo đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025.
- Điều 4.** Thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.
- Điều 5.** Thông qua Danh sách lựa chọn các đơn vị kiểm toán năm 2026.
- Điều 6.** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm 2025 và kế hoạch năm 2026.
- Điều 7.** Thông qua mức chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2026.
- Điều 8.** Thông qua phương án đầu tư xây dựng Dự án Tòa nhà hỗn hợp CT1 Tây Hồ Tây.
- Điều 9.** Giao Chủ tịch HĐQT thay mặt ĐHĐCĐ ký ban hành từng quyết định trên đây thành những văn bản riêng để sử dụng trong thủ tục hồ sơ liên quan.

Điều 10. Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện các nội dung quy định tại Nghị quyết này và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định, phê chuẩn các vấn đề phát sinh trong việc thực hiện các nội dung quy định tại Nghị quyết này.

Điều 11. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT/BKS/BTGD;
- Lưu VT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Nguyễn Thị Bích Ngọc