

**BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng trân trọng báo cáo Đại hội về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

PHẦN 1

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Đánh giá tình hình chung năm 2025

Năm 2025 là năm mở ra nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản do Quốc Hội đã ban hành nhiều Luật sửa đổi như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai... cùng với hàng loạt các nghị định hướng dẫn của Chính phủ. Những quy định mới này đã tháo gỡ vướng mắc trong các dự án đầu tư, đồng thời tác động tích cực đến toàn cảnh thị trường bất động sản nói chung và thị trường Hà Nội nói riêng. Theo đó, thị trường bất động sản năm qua ghi nhận đà tăng trưởng khá rõ nét với nguồn cung mới khi hàng loạt dự án được phê duyệt mới và tái khởi động. Nguồn cung tăng mạnh nhưng các dự án nhà ở vẫn được hấp thụ tốt. Tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới đạt trên 60%, thậm chí nhiều dự án “cháy hàng” trong thời gian ngắn.

Không nằm ngoài bối cảnh đó, Công ty cũng đã khẩn trương đưa hai dự án trọng điểm khởi công xây dựng vào quý II/2025 là Dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy - khối nhà hỗn hợp và Dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị và văn phòng cho thuê Xuân La.

2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Bên cạnh việc tổ chức bán hàng đối với Dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mang về nguồn thu lớn cho Công ty, Ban Tổng Giám đốc vẫn tập trung điều hành quản lý các hoạt động kinh doanh khác đảm bảo nguồn thu ổn định từ hoạt động kinh doanh khai thác các diện tích thương mại dịch vụ, diện tích đỗ xe ô tô và các diện tích khác do Công ty nắm giữ tại các Tòa nhà. Kết quả kinh doanh đạt được trong năm 2025 như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ thực hiện (%)
1.	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	66,62	45,14	67,77
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	19,35	19,07	98,55
3.	Thuế TNDN	Tỷ đồng	3,87	0	-
4.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	15,48	19,07	123,19
5.	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0	-	-
6.	Lao động bình quân	Người	28	28	100
7.	Tiền lương bình quân/tháng	Triệu đồng	21,2	22,8	107,55

- Về tỷ lệ chia cổ tức: HĐQT sẽ xin ý kiến quyết định của ĐHĐCĐ tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên.

3. Các hoạt động quản trị doanh nghiệp

3.1. Công tác quản lý điều hành

- Thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị công ty trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Chỉ đạo, đôn đốc các phòng, ban tăng cường rà soát, xây dựng, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình hoạt động của các phòng, ban Công ty, đảm bảo các hoạt động của Công ty được thực hiện một cách chính chu, chuyên nghiệp và hiệu quả.

3.2. Công tác kế hoạch - tài chính

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh gắn với định hướng đầu tư, tiến độ triển khai thực hiện dự án đầu tư và phù hợp với tình hình thực tế.

- Thực hiện tốt kế hoạch cho thuê, quản lý phần diện tích thương mại, dịch vụ thuộc sở hữu của Công ty tại các Dự án, đảm bảo nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê.

3.3. Công tác tài chính kế toán

- Tổ chức thực hiện công tác kế toán của Công ty và các Công ty con theo chế độ, chính sách kế toán hiện hành của Nhà nước, theo Điều lệ và Quy chế tài chính của Công ty.

- Chú trọng và duy trì tốt công tác lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn để đảm bảo nhu cầu vốn cho mọi hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Thực hiện tốt việc rà soát hóa đơn đầu vào và duy trì việc kiểm tra chứng từ sổ sách kế toán của các Công ty con.

- Tăng cường công tác quản trị rủi ro tài chính và thực hành tiết kiệm trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng lợi nhuận cho Công ty.

- Thu xếp đủ nguồn vốn đảm bảo nhu cầu phục vụ hoạt động kinh doanh tại một số Công ty liên kết.

3.4. Công tác quản lý lao động tiền lương

- Thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm (Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp) và các chế độ khác đối với người lao động. Tiền lương của cán bộ công nhân viên trong đơn vị được trả trên nguyên tắc khối lượng, chất lượng và hiệu quả công việc của từng cá nhân, đảm bảo tuân thủ theo quy định của Nhà nước, theo đúng quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty, hàng tháng thanh toán lương cho người lao động đầy đủ và đúng kỳ.

- Thường xuyên quan tâm tạo điều kiện chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của người lao động như tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức thăm hỏi cán bộ nhân viên bị ốm phải nhập viện, giúp đỡ các gia đình có hoàn cảnh khó khăn...

3.5. Công tác Đảng, Tổ chức Đoàn thể và Các công tác khác

- Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty còn chú trọng đến sinh hoạt chính trị, thường xuyên phổ biến quán triệt đường lối chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước tới từng Đảng viên và cán bộ công nhân viên.

- Hoạt động của tổ chức công đoàn được duy trì thường xuyên. Công đoàn tổ chức tốt các đợt thăm quan, nghỉ mát, v.v... tạo tinh thần phấn khởi và tin tưởng của toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty.

- Các hoạt động kỷ niệm các ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 và ngày thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ Việt nam 20/10 đã được lãnh đạo quan tâm tạo điều kiện, hỗ trợ kinh phí, thời gian để toàn bộ CBCNV tham gia đầy đủ. Công ty đã tặng quà cho các cháu thiếu niên nhi đồng nhân dịp ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6; tặng quà cho các cán bộ công nhân viên nhân dịp sinh nhật.

4. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư của Công ty

Năm qua một vài vướng mắc về thủ tục pháp lý đã được tháo gỡ, giải quyết. Bên cạnh một số dự án trọng điểm đã được khởi công xây dựng, Công ty vẫn đang tập trung nghiên cứu, đề xuất thực hiện một số dự án tiềm năng khác trên địa bàn thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

4.1. Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy - Công trình Khối chung cư (Giai đoạn 1)

Tình trạng dự án: Dự án đã hoàn thành công tác bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng ổn định. Công ty tiếp tục thực hiện quản lý, kinh doanh và khai thác các diện tích văn phòng, khu dịch vụ và chỗ đỗ xe tại dự án.

4.2. Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy - Công trình Khối hỗn hợp (Giai đoạn 2)

Tình trạng dự án: Dự án tiếp tục khởi động xây dựng vào quý II/2025. Đến tháng 11/2025, Dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, đến thời điểm hiện tại đã bán được 95% tổng số căn hộ. Công ty đang tiếp tục triển khai thi công phần thân theo đúng tiến độ phê duyệt.

4.3. Dự án Khu biệt thự, nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân

Tình trạng dự án: Dự án tiếp tục triển khai thi công các hạng mục tiếp theo và khai thác các sản phẩm/phân khu đủ điều kiện bán hàng.

4.4. Dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La

Tình trạng dự án: Dự án đã được khởi công xây dựng vào quý II/2025, hiện đang hoàn thành thi công phần ngầm.

4.5. Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và nhà ở Sao Mai

Tình trạng dự án: Công ty đang hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty CP Sản xuất và Thương mại Sao Mai.

4.6. Dự án cải tạo xây dựng lại khu B Kim Liên giai đoạn 2

Tình trạng dự án: Công ty đã gửi Sở Xây dựng hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

4.7. Dự án cải tạo chung cư cũ 135 Nguyễn Văn Cừ, Long Biên

Tình trạng dự án: Công ty đang phối hợp với UBND phường Bồ Đề tiến hành phê duyệt quy hoạch và lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

PHẦN 2

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

1. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh

Trong năm 2026, Công ty dự kiến nguồn thu từ việc kinh doanh sản phẩm của các dự án bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, khai thác các diện tích dịch vụ thương mại của Công ty nắm giữ tại các Tòa nhà, doanh thu tài chính từ lợi tức hoặc từ việc chuyển nhượng vốn góp tại các Công ty liên kết. Do đó, các chỉ tiêu kế hoạch dự kiến năm 2026, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2026
1.	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	78,30
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	33,62
3.	Thuế TNDN	Tỷ đồng	6,72
4.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	26,90
5.	Tỷ lệ chia cổ tức	%	15
6.	Lao động bình quân	Người	29
7.	Tiền lương bình quân / tháng	Triệu đồng	35

2. Các giải pháp tổ chức thực hiện

Sau giai đoạn tái cấu trúc, năm 2026 được coi là điểm khởi đầu cho chu kỳ phát triển ổn định, bền vững dựa trên pháp lý vững chắc. Tuy nhiên, thách thức lớn từ biến động địa chính trị, biến động giá nhiên liệu, áp lực lạm phát, tỷ giá... sẽ ảnh hưởng lớn tới nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Trước những điều kiện đó, dù sản phẩm của các dự án Công ty đang triển khai đầu tư xây dựng rất có tiềm năng mang về lợi nhuận lớn cho Công ty khi đủ điều kiện giao dịch nhưng để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh Đại hội đồng cổ đông giao phó, Ban lãnh đạo công ty sẽ tập trung cao độ mọi nguồn lực, thực hiện đồng bộ các giải pháp, cụ thể như sau:

- Đẩy nhanh tiến độ thi công xây dựng công trình khối nhà hỗn hợp thuộc Dự án tổ hợp, trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, đảm bảo an toàn và chất lượng cam kết với khách hàng đã mua sản phẩm của Dự án; đôn đốc thu tiền theo kế hoạch.

- Tập trung nguồn lực thi công xây dựng Dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La (dự kiến hoàn thành Quý I/2027).

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam, Công ty Cổ phần Thanh Xuân (Chủ đầu tư) tiếp tục triển khai thi công các hạng mục tiếp theo của dự án Khu biệt thự, nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân vào kinh doanh, khai thác các sản phẩm/phân khu đủ điều kiện bán hàng, quyết toán hạng mục và chia cổ tức khi đủ điều kiện.

- Nghiên cứu, đề xuất phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở chung cư cũ và các dự án bất động sản tiềm năng trên toàn quốc, đảm bảo tính hiệu quả, phù hợp với chiến lược và định hướng phát triển của Công ty, chủ trương của Hội đồng quản trị.

- Nghiên cứu, đề xuất phương án đầu tư ra nước ngoài các dự án tiềm năng, đem lại hiệu quả kinh tế cho Công ty.

- Nghiên cứu cơ cấu lại danh mục đầu tư, đề xuất thực hiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ cổ phần Công ty đang sở hữu tại các Công ty con, Công ty liên kết, đảm bảo doanh thu theo kế hoạch.

- Kiểm soát, quản lý chặt chẽ và tiết kiệm chi phí vận hành tại các Tòa nhà đã đưa vào sử dụng.

- Khai thác triệt để các diện tích dịch vụ thương mại của Công ty tại các Tòa nhà nhằm tối đa hóa nguồn thu cho Công ty.

- Triển khai các hình thức huy động vốn phù hợp, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn, các khoản đầu tư dài hạn kém hiệu quả, để phục vụ kế hoạch kinh doanh năm 2026, chiến lược trung và dài hạn của Công ty.

- Chú trọng đào tạo và duy trì nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Tập trung xây dựng thương hiệu INCOMEX, đẩy mạnh quảng bá những sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu thị trường tại các dự án trọng điểm của Công ty.

- Phần đầu hoàn thành và hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị đề ra trong giai đoạn năm 2025-2029.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng. Kính đề nghị Hội đồng quản trị xem xét trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Nơi nhận:

- HĐQT; BKS;
- Lưu: TCHC/CT.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG
M.S.D. 1403001042-C.T.C.P
Q. HÀI BÀ TRUNG - TP. HÀ NỘI
Phạm Quỳnh Trang