

**Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà nội**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
---\*---

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
**TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NHIỆM KỲ V (2025-2030)**



Hà Nội, tháng 6/2025  
---\*---

Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NHIỆM KỲ V (2025-2030)**

---\*---

**Kính thưa:** - QUÝ VỊ CỔ ĐÔNG  
- THƯA TOÀN THỂ ĐẠI HỘI

- Căn cứ điều lệ công ty;
- Căn cứ Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.

Ban giám đốc điều hành Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Nội xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động SXKD nhiệm kỳ IV (2020-2025) và chiến lược phát triển SXKD nhiệm kỳ V (2025-2030). Báo cáo gồm 02 phần:

Phần I: Kết quả SXKD năm 2024, dự kiến kế hoạch SXKD năm 2025.

Phần II: Đánh giá tóm tắt kết quả SXKD nhiệm kỳ IV (2020-2025), chiến lược phát triển SXKD 5 năm (2025-2030).

**Phần I.**

**KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025**

**I. TÌNH HÌNH CHUNG**

Năm 2024, tình hình kinh tế – xã hội tiếp tục có nhiều biến động, vừa mở ra các cơ hội mới, đồng thời đặt ra không ít thách thức đối với cộng đồng doanh nghiệp nói chung và ngành xây dựng – đầu tư bất động sản nói riêng. Trong bối cảnh đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (HANDICO6) vẫn duy trì ổn định, thể hiện nỗ lực lớn của toàn thể Ban lãnh đạo và người lao động công ty.

**Bối cảnh kinh tế và thị trường ngành**

Trong năm, nền kinh tế vĩ mô ổn định và ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực. Tăng trưởng GDP của cả nước năm 2024 ước đạt 7,1%, lạm phát được kiểm soát ổn định quanh mức 3,5–4%, môi trường kinh doanh dần cải thiện. Tuy nhiên, bên cạnh những tín hiệu khởi sắc, nền kinh tế vẫn đối mặt với nhiều thách thức, đặc biệt trong lĩnh vực



xây dựng – bất động sản. Thị trường bất động sản vẫn chưa thực sự phục hồi do các vướng mắc pháp lý kéo dài, tình trạng thanh khoản thấp, niềm tin thị trường suy giảm và tâm lý thận trọng của nhà đầu tư khiến nhu cầu mua bán chậm cải thiện. Ngành xây dựng – xây lắp chịu nhiều tác động tiêu cực từ cả yếu tố đầu vào và cơ chế vận hành. Giá vật liệu xây dựng (như thép, xi măng, nhôm...) tăng cao trở lại trong nửa cuối năm 2024; chi phí nhân công và chi phí vận hành (xăng dầu, vận chuyển, thiết bị...) đồng loạt gia tăng. Về nguồn lực, nguồn vốn tín dụng dành cho bất động sản và xây dựng tiếp tục được kiểm soát chặt chẽ, theo định hướng điều hành của Ngân hàng Nhà nước nhằm hạn chế rủi ro hệ thống. Việc tiếp cận vốn vay trở nên khó khăn hơn, đặc biệt với các doanh nghiệp quy mô nhỏ và không có tài sản bảo đảm mạnh.

### **Tình hình nội tại và định hướng của Công ty**

Bên cạnh những thuận lợi và khó khăn kể trên, đối với Công ty, năm 2024 là năm đánh dấu bước chuyển quan trọng trong hoạt động kinh doanh của HANDICO6 khi một số dự án đầu tư xây dựng trọng điểm đã hoàn tất thi công, đưa vào khai thác và bắt đầu ghi nhận doanh thu. Việc vận hành hiệu quả các công trình nhà ở, văn phòng, khu dịch vụ không chỉ cải thiện dòng tiền mà còn nâng cao hình ảnh và vị thế thương hiệu HANDICO6 trên thị trường.

HANDICO6 tiếp tục kiên định trong định hướng phát triển dự án một cách thận trọng, hiệu quả và có chọn lọc. Công ty tập trung vào các dự án có hiệu quả thực tế cao, pháp lý rõ ràng và phù hợp với năng lực cốt lõi trong lĩnh vực xây lắp dân dụng, nhà ở thương mại, dịch vụ – những phân khúc phù hợp với kinh nghiệm tích lũy và khả năng triển khai của HANDICO6 trong nhiều năm qua. Công ty ưu tiên phát triển các dự án tại những địa bàn có tiềm năng thị trường lớn và hạ tầng phát triển đồng bộ như Hà Nội, Quảng Ninh, Đà Nẵng, ... và các tỉnh thành lân cận. Đây là các khu vực có nhu cầu về nhà ở, dịch vụ và hạ tầng đô thị đang tăng cao, đồng thời có nhiều chính sách hỗ trợ thu hút đầu tư về phát triển đô thị, xây dựng và hạ tầng kỹ thuật.

Đặc biệt, công tác chuẩn bị đầu tư được Công ty chú trọng triển khai đồng bộ và bài bản, với mục tiêu đảm bảo tiến độ pháp lý theo đúng quy định hiện hành. Trong năm 2024, các thủ tục pháp lý quan trọng như: xin cấp giấy chứng nhận đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết, thẩm định thiết kế kỹ thuật, cấp giấy phép xây dựng... đối với các dự án mới đều đã được HANDICO6 hoàn tất theo đúng tiến độ kế hoạch đã đề ra. Việc đẩy nhanh và kiểm soát tốt tiến độ pháp lý ngay từ đầu giúp rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư, giảm thiểu rủi ro trong triển khai, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để huy động vốn, tổ chức thi công và thu hút các đối tác chiến lược tham gia phát triển dự án.

Bên cạnh việc thích ứng linh hoạt với biến động của môi trường kinh doanh, HANDICO6 tiếp tục đẩy mạnh tái cấu trúc nội bộ theo hướng tinh gọn, hiệu quả và chuyên môn hóa cao. Cơ cấu tổ chức từng bước được điều chỉnh phù hợp với định hướng chiến lược dài hạn, đảm bảo rõ ràng về chức năng – nhiệm vụ giữa các phòng ban, đồng thời nâng cao năng lực phối hợp, hỗ trợ lẫn nhau trong thực thi công việc. Các



phòng ban chức năng trong Công ty hoạt động ổn định, hiệu quả, tập trung vào việc nâng cao chất lượng tham mưu và quản trị, góp phần hỗ trợ Ban điều hành ra quyết định kịp thời, chính xác. Công tác kiểm soát nội bộ và kiểm soát tuân thủ được tăng cường thông qua việc chuẩn hóa quy trình quản trị, triển khai cơ chế giám sát độc lập, đồng thời chú trọng minh bạch hóa thông tin trong toàn hệ thống.

Tổng kết, trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đã bám sát tình hình thực tiễn, đồng hành cùng Hội đồng quản trị trong việc đưa ra và thực hiện những quyết định chỉ đạo và điều hành hoạt động kinh doanh. Các mục tiêu, kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 thông qua đã được cụ thể hóa bằng các quyết sách linh hoạt và kịp thời. Công ty đã chủ động thích ứng với thị trường, kiểm soát tốt chi phí, tối ưu hóa hiệu quả sản xuất và duy trì chất lượng dịch vụ, thi công ở mức cao nhất, qua đó giữ vững nguồn lực, uy tín thương hiệu của HANDICO6 về khả năng thi công – điều hành. Đây là nền tảng quan trọng để HANDICO6 tiếp tục phát triển vững chắc trong giai đoạn tiếp theo, nhất là khi các chính sách ưu tiên đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, và nâng cao chất lượng nhà ở đang trở thành xu thế chủ đạo.

## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2024

### 1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD.

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch		Thực hiện		Tỷ lệ (%) Thực hiện/kế hoạch	
		Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	89,21	420,65	127,57	921,31	143,00	219,02
2	Nộp ngân sách NN	8,74	29,76	7,006	29,82	80,16	100,20
3	Lợi nhuận trước thuế	16,89	45,00	34,16	106,779	202,25	237,29
4	Lợi nhuận sau thuế	16,05	43,96	34,16	80,728	212,84	183,64
5	Thu nhập bình quân đầu người (Tr.đ/người/tháng )	14,18	14,00	17,99	15,93	126,87	113,79

Trong năm 2024 thực hiện nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông năm tài chính 2023 và sau khi lấy ý kiến bằng văn bản của các cổ đông, Công ty đã thực hiện chi trả



cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt tỷ lệ 10% vốn điều lệ tương ứng với số tiền là 15,12 tỷ đồng.

Các quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tương thân tương ái được trích lập đúng tỷ lệ quy định theo điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2023. Kết thúc năm tài chính 2024 tại báo cáo hợp nhất thời điểm 31/12/2024 Quỹ đầu tư phát triển là 20,91 tỷ; quỹ phúc lợi khen thưởng là 11,70 tỷ; quỹ tương thân tương ái và các quỹ khác là 1,54 tỷ đồng.

## **2. Đánh giá tình hình thực hiện các hoạt động SXKD:**

### **2.1. Đánh giá chung:**

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế đều đạt và vượt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đề ra đặc biệt là Doanh thu và lợi nhuận. Nguyên nhân là do Dự án E1 Hạ Long được nghiệm thu bàn giao, hoàn thành toàn bộ quyết toán dự án, bàn giao toàn bộ các căn hộ và tiến hành làm sổ đỏ cho các chủ sở hữu nên toàn bộ doanh thu còn lại được ghi nhận cho năm 2024. Thu nhập bình quân đầu người được cải thiện và nâng cao rõ rệt. Riêng chỉ tiêu nộp ngân sách của Công ty mẹ tỷ lệ đạt thấp so với kế hoạch là do doanh thu xây lắp thấp và đã thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước từ những năm trước thậm chí còn được thu về. Doanh thu tài chính cao do thu lãi cổ tức từ các công ty con với các khoản thuế đã được các công ty con thực hiện.

Tháng 9 năm 2024 cơn bão số 3 (YAGI) đổ bộ trực tiếp vào Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình... đã gây thiệt hại nặng nề cho các tỉnh nói chung và trực tiếp gây thiệt hại lớn cho dự án E1-Hạ Long của Công ty. Tuy nhiên, với tầm nhìn và kinh nghiệm của ban lãnh đạo Công ty đã chủ động mua bảo hiểm rủi ro cho công trình; đặc biệt trước khi bão đổ bộ đã có phương án phòng chống và sau khi bão xảy ra đã chỉ đạo thống kê kiểm đếm kịp thời các thiệt hại; lên phương án chi tiết cụ thể; tổ chức khắc phục quyết liệt kịp thời nên phần nào đã hạn chế được nhiều thiệt hại, việc làm này được đông đảo cư dân và địa phương đánh giá rất tích cực.

### **2.2. Đánh giá chi tiết các mặt công tác:**

#### **a. Công tác đầu tư phát triển dự án:**

- Dự án E1-Hạ Long: Đã hoàn thành nghiệm thu bàn giao vào cuối năm 2022, năm 2024 đã tiến hành hoàn thành hồ sơ hoàn công, quyết toán toàn bộ dự án với Chủ đầu tư và các nhà thầu phụ, đủ điều kiện hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ và đã cấp sổ cho các chủ sở hữu. Với tư cách là Chủ đầu tư đã phối hợp với địa phương và cư dân tổ chức thành công hội nghị chung cư lần đầu, đã bầu Ban quản trị toà nhà và đã tiến hành phân định diện tích chung riêng để bàn giao cho Ban quản trị quản lý vận hành.

- Dự án nhóm nhà ở tại khu 4B Quang Hanh (giai đoạn 1): Dự án đã được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá Quyền sử dụng đất; Nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước theo quy định. Hiện tại các Sở, ngành, địa



phương đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện giao đất cho nhà đầu tư triển khai các bước tiếp theo của dự án.

- Dự án chung cư thương mại cao tầng thuộc Khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình. Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá cho Công ty TNHH Bất động sản REE làm Chủ đầu tư; khu đất làm Chung cư cao tầng được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ký hiệu DDDD ngày 03/4/2023. Ngày 10/4/2025 hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng dự án và bàn giao mặt bằng, mốc giới ngày 22/4/2025. Công ty đang tích cực thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư.

- Các dự án: 102 Nguyễn Khuyến, C2 Trung Hoà Nhân Chính, 76 Nguyễn Chí Thanh Dự án HH2 Trung Văn Nam Từ Liêm, Dự án C2 Trung Hoà Nhân Chính... Công ty vẫn đang nghiên cứu để xây dựng các phương án triển khai phù hợp với tình hình thực tế của từng dự án.

- Công ty cũng đang tiếp tục tiếp xúc và thực hiện các thủ tục để có thể đầu tư một số Dự án khác tại các địa bàn: Quảng Ninh, Huế, Bắc Giang, Phú Yên.

#### ***b. Về công tác Xây lắp:***

- Dự án E1-Hạ Long: Đã hoàn thành thi công khắc phục toàn bộ thiệt hại do cơn bão số 3 (YAGI), đã lập hồ sơ quyết toán đền bù thiệt hại với cơ quan bảo hiểm được phê duyệt và đã thanh toán 100% giá trị thiệt hại do bão gây ra.

- Gói thầu ống khói nhà máy giấy VNT19 tại Quảng Ngãi đã hoàn thành thi công đang khẩn trương hoàn thiện hồ sơ quyết toán công trình vào quý II/2025.

- Đã tiến hành quyết toán công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật trục chính khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, hạng mục xây dựng mới lưới điện tại phường Phước Long A, quận 9 thành phố Hồ Chí Minh; đã thu hồi lại cấp tồn kho bán thanh lý và giải quyết toàn bộ công nợ với Chủ đầu tư.

- Ngoài ra Công ty vẫn đang quyết liệt hoàn thiện hồ sơ, nghiệm thu quyết toán một số công trình tồn tại như Bắc Phú Cát, gói thầu số 2,3 Cát Linh-La Thành-Thái Hà; công trình CT2D; CT1A-B.

#### ***2.3. Về công tác Tài chính***

- Tập trung thu hồi vốn phục vụ cho sản xuất kinh doanh đặc biệt là các công trình đã thi công xong từ những năm trước, cơ bản đáp ứng được nhu cầu về vốn phục vụ kịp thời cho công tác đầu tư các dự án và sẵn sàng cho triển khai thi công các công trình, dự án của Công ty.

- Tiếp tục xử lý công nợ lâu ngày từ những năm 2005-:- 2010 và các tồn tại của các dự án, đảm bảo tài chính Công ty ngày càng minh bạch và lành mạnh.

- Thực hiện nghiêm túc công tác kiểm toán theo định kỳ đúng quy định và công bố công khai theo yêu cầu của UB chứng khoán Nhà nước.



#### **2.4. Công tác quản lý vận hành sau đầu tư:**

- Năm 2024 Công ty tiếp tục tổ chức tốt công tác quản lý vận hành sau đầu tư các dự án: Chung cư Diamond flower 48 Lê Văn Lương (khối cư dân); chung cư Golden Paml 21 Lê Văn Lương; chung cư Trương Định Complex tại 129D Trương Định, Hà Nội và toàn bộ dự án Green Diamond khu đô thị Vượng Đàng thành phố Hạ Long; đảm bảo tuyệt đối an toàn về hệ thống cơ điện, thiết bị, PCCC, an ninh ngay cả khi có rủi ro sự cố thiên tai xảy ra (bão Yagi).

#### **2.5. Hoạt động của các công ty con, công ty liên kết.**

- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long (HANDICO6.HL) đã thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ của Chủ đầu tư, luôn đảm bảo nguồn vốn và thanh toán kịp thời cho Tổng thầu và các nhà thầu thi công; cơ bản đáp ứng các yêu cầu về thiết kế kỹ thuật thi công; công tác giám sát hiện trường, tổ chức nghiệm thu công việc xây dựng và nghiệm thu hoàn thành hạng mục để chuyển bước thi công theo quy định. Phối hợp chặt chẽ với TSC6 bàn giao, giám sát, tiếp nhận hệ thống kỹ thuật ngay từ khi thi công chuẩn bị cho công tác quản lý vận hành toà nhà sau đầu tư đảm bảo kịp thời và an toàn. Xây dựng quy trình và tổ chức thực hiện tốt công tác bán hàng và bàn giao nhà cho khách hàng kịp thời.

- Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và sản phẩm động sản HANDICO6 (TSC6) tiếp tục tổ chức tốt công tác quản lý vận hành các dự án sau đầu tư của Công ty và các dự án hợp đồng ngoài Công ty. Quá trình quản lý vận hành các dự án đảm bảo an toàn tuyệt đối, áp dụng công nghệ thông tin vào quản lý vận hành, chuyên môn ngày càng được nâng cao theo hướng chuyên nghiệp được cư dân và khách hàng tín nhiệm.

#### **2.5. Các công tác khác:**

- Bộ máy quản lý điều hành Công ty tiếp tục được tinh giản tối đa nhưng vẫn đảm bảo hoạt động một cách hiệu quả.

- Bảo đảm giải quyết kịp thời chế độ chính sách đối với người lao động như: tiền lương, tiền thưởng, chế độ ốm đau thai sản, BHXH, BHYT, BHTN...Bố trí sắp xếp lao động phù hợp với trình độ, năng lực và yêu cầu của công việc.

- Công tác chăm lo đời sống cán bộ công nhân viên được lãnh đạo Công ty đặc biệt quan tâm như: Việc hiếu hỷ và quản lý sử dụng quỹ tương thân tương ái hiệu quả, Thực hiện tốt chế độ tham quan nghỉ mát, tổ chức trao thưởng cho con CBNV học giỏi, học sinh đỗ đại học được CBCNV đón nhận hết sức chân thành, cảm động.

- Các tổ chức Đảng và Công đoàn, đoàn thanh niên, Hội cựu chiến binh, Hội phụ nữ thường xuyên duy trì hoạt động theo đúng điều lệ của các tổ chức góp phần tích cực trong phong trào thi đua lao động sản xuất và phối hợp tổ chức các hoạt động văn hóa thể thao vui tươi, lành mạnh.

### **III. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025**



## 1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD chính.

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Riêng	Hợp nhất	Ghi chú
1	Tổng doanh thu	72,89	226,10	
2	Nộp ngân sách Nhà nước	3,00	15,50	
3	Lợi nhuận trước thuế	5,39	27,60	
4	Lợi nhuận sau thuế	3,00	23,00	
5	Thu nhập bình quân đầu người (Tr.đ/người/tháng )	19,18	16,30	

Ngoài các chỉ tiêu kế hoạch SXKD chính trên, lợi nhuận sau thuế sẽ được trích lập đầy đủ cho các quỹ theo điều lệ Công ty, cụ thể:

- Trích quỹ đầu tư phát triển: 10% lợi nhuận sau thuế
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 7% lợi nhuận sau thuế
- Trích quỹ tương thân tương ái: 1% lợi nhuận sau thuế

## 2. Một số nhiệm vụ, công tác trọng tâm.

### 2.1. Công tác đầu tư phát triển dự án:

- Công tác đầu tư phát triển dự án tiếp tục được Công ty đặc biệt quan tâm, coi đây là nhiệm vụ trọng tâm nhằm tạo nền tảng tăng trưởng ổn định và bền vững trong tương lai. Trong năm 2025 và đầu năm 2026 tập trung để khởi công được 02 dự án, đó là:

+ Dự án Chung cư cao tầng thuộc khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình với diện tích sử dụng đất: 3,557,1 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 79%, hệ số sử dụng đất 20 lần, chiều cao công trình tối đa 35 tầng với tổng mức đầu tư dự kiến 1.312 tỷ đồng. Công ty Handico6 Hạ Long đã và đang tích cực thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư phần đầu khởi công vào quý III.2025.

+ Dự án nhóm nhà ở tại khu 4B Quang Hanh thành phố Cẩm Phả (giai đoạn I) với diện tích sử dụng đất: khoảng 4,5 ha; trong đó: Đất ở 9.160,9m<sup>2</sup> (tương ứng 106 căn Thấp tầng); tổng mức đầu tư dự kiến 235 tỷ đồng. Dự án đã được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá Quyền sử dụng đất; Nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước theo quy định. Hiện tại các Sở, ngành, địa phương đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, triển khai các thủ tục pháp lý để thực hiện giao đất cho nhà đầu tư triển khai các bước tiếp theo của dự án. Dự kiến sẽ khởi công xây dựng vào quý IV.2025 hoặc đầu năm 2026.



- Ngoài 02 dự án trên tiếp tục nghiên cứu, xúc tiến đầu tư các dự án khác:

+ Dự án nhà ở thương mại tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

+ Dự án tại ô đất HH Trung Văn thuộc Khu vực Ngòi - Cầu Trại, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

+ Dự án thuê môi trường rừng để kinh doanh Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí dưới tán rừng tại xã Tà Nung, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

+ Dự án khu đô thị trên địa bàn huyện Phong Điền, Thành phố Thừa Thiên Huế.

+ Dự án khu dân cư Yên Dũng-Bắc Giang.

## **2.2. Công tác Xây lắp:**

- Dự án Chung cư cao tầng thuộc khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình: Tích cực công tác chuẩn bị thi công với vai trò là tổng thầu thi công xây dựng, phân đấu trong năm 2025 sẽ thi công xong phần cọc khoan nhồi đại trà và tường vây, triển khai thi công kết cấu móng và tầng hầm.

- Dự án nhóm nhà ở tại khu 4B Quang Hanh thành phố Cẩm Phả (giai đoạn I): Làm tốt công tác chuẩn bị mặt bằng, lán trại, kho bãi để sẵn sàng khởi công và thi công hạ tầng kỹ thuật vào đầu năm 2026.

- Hoàn thành bàn giao và quyết toán gói thầu thi công ống khói nhà máy giấy VNT19 tại Quảng Ngãi.

- Các công trình đã quyết toán như Sông Hoàng, BRT, cần bám sát Chủ đầu tư để có kế hoạch giải ngân thu hồi toàn bộ công nợ.

- Công trình CT1A-B; CT2D: bám Chủ đầu tư và có giải pháp cụ thể, quyết liệt để tập trung hoàn thiện hồ sơ hoàn công, hồ sơ chất lượng, khối lượng, hồ sơ quyết toán. Ưu tiên giải quyết dứt điểm Công trình CT1A-B để thu hồi vốn cho Công ty.

- Tập trung giải quyết tồn tại các công trình xây lắp đã thi công xong trước năm 2010 như gói thầu số 7 Láng Hạ-Thanh Xuân; các gói thầu số 2, số 3 Công hóa mương Cát Linh-La Thành-Thái Hà, đường vành đai Bắc Phú Cát;

## **2.3. Công tác Tài chính:**

- Đảm bảo dòng tiền để phục vụ các dự án.

- Tập trung công tác thu vốn, thu hồi vốn tồn đọng ở các dự án, công trình nhận thầu đặc biệt là các công trình trước năm 2010.

- Quản lý hợp lý, chặt chẽ doanh thu, chi phí và cùng với các phòng ban liên quan quyết toán dứt điểm các công trình dự án với các chủ đầu tư và với các nhà thầu. Tiếp tục xử lý và giải quyết các tồn tại về tài chính theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty.



- Lập các báo cáo tài chính định kỳ kịp thời, chính xác, phối hợp chặt chẽ với công ty kiểm toán để kịp thời báo cáo với các cơ quan Nhà nước và công bố thông tin công khai, minh bạch.

#### **2.4. Công tác quản lý nhà chung cư**

- Tiếp tục tổ chức tốt công tác quản lý vận hành nhà chung cư toà nhà Diamond flower 48 Lê Văn Lương (khối cư dân); toà nhà Golden Paml 21 Lê Văn Lương, chung cư Trương Định Complex tại 129D Trương Định, Hà Nội; Dự án Green Diamond Hạ Long đảm bảo tuyệt đối an toàn về hệ thống cơ điện, thiết bị, PCCC và an ninh. Có kế hoạch phối hợp với Ban điều hành thi công để tiếp cận dự án Bò Xuyên Thái Bình.

- Tiếp tục tham gia đấu thầu và tìm kiếm các khách hàng mới đồng thời mở rộng các loại hình kinh doanh khác.

- Tuyển chọn bổ sung và tổ chức đào tạo nhân sự quản lý vận hành toà nhà chuyên nghiệp và ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý vận hành.

#### **2.5. Các công tác khác.**

- Công ty tập trung vào công tác quản lý dự án theo định hướng của HĐQT.

- Trong 6 tháng đầu năm 2025 Công ty đã tái cơ cấu và hoàn thành việc sắp xếp, tinh gọn lại bộ máy quản lý điều hành, giảm 17% nhân sự và bố trí phù hợp với nhiệm vụ và tình hình thực tế.

- Tổ chức tốt việc thực hiện phân công, phân nhiệm từ Lãnh đạo Công ty đến các phòng ban, đơn vị thành viên đồng thời phân cấp quản lý điều hành sản xuất và quản lý tài chính cho các Ban điều hành thi công đảm bảo tính minh bạch, rõ ràng, chủ động, trách nhiệm nhằm nâng cao một bước trong quản lý điều hành SXKD. Công ty mẹ và các công ty thành viên đang tiến hành áp dụng công nghệ thông tin và số hoá trong công tác tổ chức, quản lý vận hành của cả hệ thống theo xu thế của đất nước và thời đại.

- Đảm bảo việc làm, cải thiện điều kiện làm việc, từng bước nâng cao tiền lương, thu nhập cho người lao động, chăm lo đến đời sống vật chất tinh thần và thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách cho người lao động theo quy định.

- Nghiên cứu, đề xuất, ứng dụng biện pháp thi công tối ưu, ứng dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ tiên tiến, vật liệu mới, máy móc thiết bị hiện đại để hợp lý hóa trong việc tổ chức thực hiện kế hoạch SXKD của Công ty.

- Đào tạo, đào tạo lại các cán bộ kỹ thuật, cán bộ chuyên môn hiện có theo định hướng phát triển của Công ty là tập trung cho công tác quản lý các dự án đầu tư của Công ty và các dự án của các đối tác đã tin tưởng giao cho Công ty thực hiện.

- Có chính sách khen thưởng động viên kịp thời các tổ chức, cá nhân có thành tích để động viên CBCNV hoàn thành tốt nhiệm vụ đồng thời có những biện pháp kỷ luật các cá nhân, đơn vị vi phạm nội quy, quy chế làm ảnh hưởng tới uy tín, thương hiệu và hiệu quả SXKD của Công ty.



- Duy trì công tác thăm hỏi hiếu hỷ, tặng quà sinh nhật, thưởng lễ tết. Tổ chức tham quan, du lịch, nghỉ mát và các dịch vụ phúc lợi xã hội khác cho CBCNV.

- Phối hợp với các tổ chức công đoàn, đoàn thanh niên, hội Phụ nữ, Hội cựu chiến binh để tổ chức các phong trào thi đua lao động sản xuất nhằm tạo sự đoàn kết nhất trí và phát huy sức mạnh tổng hợp trong toàn Công ty.

## Phần II

### ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SXKD NHIỆM KỲ IV (2020-2025 )

#### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN VÀ KẾ HOẠCH SXKD 5 NĂM ( 2025-2030 )

#### I. Tổng hợp kết quả hoạt động SXKD hợp nhất của công ty: (2020 -:- 2024)

##### 1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm				
	2020	2021	2022	2023	2024
Doanh thu thuần	141,16	440,19	382,34	367,16	905,96
Lợi nhuận trước thuế	10,09	102,52	85,36	44,88	106,78
Lợi nhuận sau thuế	5,49	81,14	65,56	30,31	80,73
Vốn điều lệ	144,00	144,00	144,00	151,20	151,20
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (%)	3,89	18,43	17,15	8,26	8,9
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (%)	2,81	31,62	21,82	9,81	19,94
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	85,59	3635,9	3131	1191	3228
Cổ tức (%)	10	12	12	10	10
Thu nhập bình quân đầu người (triệu đồng/người/tháng)	11,79	12,00	12,50	13,56	15,93

##### 2. Đánh giá chung về thực trạng hoạt động:



a) Trong nhiệm kỳ IV vừa qua từ 2020 - 2024 Công ty đã thực hiện được những nội dung cơ bản sau:

- Duy trì và phát triển công ty ổn định trong điều kiện xuất phát điểm của năm 2020 thấp lại bị ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid19 phức tạp kéo dài. Nhưng sau 5 năm công ty vẫn thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu chính theo nghị quyết của ĐH cổ đông nhiệm kỳ IV đề ra.

- Thương hiệu của Công ty đã được khẳng định trên thị trường và đã thu hút được các nhà đầu tư, bạn hàng cùng tham gia đặc biệt là với những dự án mới có tiềm năng đặc biệt là ở khu vực Hạ Long, Cẩm Phả.

- Bộ máy lãnh đạo công ty, lãnh đạo các phòng ban đã được kiện toàn và phát huy năng lực, kinh nghiệm, tạo sự đồng thuận cao trong tập thể cán bộ chủ chốt HANDICO6.

- Sự đoàn kết thống nhất và không khí làm việc của Công ty đã được khẳng định và phát triển, thể hiện sự đồng lòng thống nhất từ trên xuống dưới đặc biệt là kỷ cương trong mọi hoạt động của Công ty.

- Mặc dù có những khó khăn nhưng Công ty vẫn duy trì tốt công tác chăm lo đến đời sống tinh thần, vật chất, chế độ chính sách cho người lao động và đảm bảo các hoạt động của tổ chức Đảng, công đoàn, các đoàn thể chính trị trong công ty.

**b) Bên cạnh đó còn nhiều việc phải khắc phục như:**

- Các công trình xây lắp trước đây triển khai thi công xong nhưng không quyết toán được vì nhiều lý do khách quan như công trình CT1A-B; CT2D; công trình Cổng hóa mương Cát Linh-La Thành (gói thầu số 3), xây dựng đường La Thành-Thái Hà (gói thầu số 2) ; đường vành đai khu công nghiệp Bắc Phú Cát.

- Tài sản thiết bị của Công ty hầu hết đều là thiết bị thế hệ cũ đã qua sử dụng, hiện nay đã cũ nát; được quản lý và khai thác bởi đội ngũ cán bộ chưa đúng chuyên môn và chưa được chuyên nghiệp nên việc khai thác chưa hiệu quả.

**c) Những tiến bộ đạt được**

Năm 2024 là năm cuối của nhiệm kỳ đánh dấu nhiều bước tiến quan trọng trong chiến lược phát triển của công ty. Doanh thu vượt xa kế hoạch, phản ánh năng lực khai thác hiệu quả từ các dự án trọng điểm. Đồng thời, công ty cũng thành công trong việc tối ưu hóa tài chính, giảm mạnh chi phí vay và cải thiện biên lợi nhuận.

Bên cạnh mảng bất động sản, doanh thu tài chính cũng tăng trưởng đáng kể nhờ nguồn thu từ lãi trái phiếu và tiền gửi, giúp củng cố nền tảng tài chính vững chắc cho những năm tiếp theo. Đặc biệt, việc hoàn tất bàn giao và quyết toán dự án E1 Hạ Long đã đóng góp quan trọng vào doanh thu, đồng thời thúc đẩy quá trình thu hồi công nợ, tạo điều kiện thuận lợi cho các kế hoạch đầu tư tiếp theo.

**d) Thách thức và giải pháp**



Mặc dù đạt được nhiều thành tựu đáng ghi nhận, công ty vẫn đối mặt với một số thách thức. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp gia tăng, gây ảnh hưởng đến biên lợi nhuận hoạt động. Ngoài ra, lợi nhuận khác suy giảm do tác động từ bão Yagi, cho thấy sự ảnh hưởng của yếu tố ngoại cảnh đến hoạt động kinh doanh.

Để đảm bảo tăng trưởng bền vững, công ty sẽ tập trung vào các giải pháp:

- Kiểm soát chi phí: đặc biệt là chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp, nhằm tối ưu hóa hiệu suất hoạt động.

- Đa dạng hóa nguồn thu: giảm sự phụ thuộc vào bất động sản và lợi nhuận khác, đồng thời mở rộng các lĩnh vực đầu tư tiềm năng.

- Quản lý rủi ro: xây dựng chiến lược quản lý rủi ro thiên tai, hạn chế tác động từ các yếu tố bất khả kháng như bão Yagi.

- Tiếp tục sắp xếp và tuyển dụng lực lượng CBCNV đáp ứng yêu cầu SXKD.

- Ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý và điều hành.

Năm 2024 là một năm thành công với sự tăng trưởng mạnh mẽ về doanh thu và lợi nhuận. Công ty không chỉ hoàn thành xuất sắc kế hoạch đề ra mà còn đạt được những bước tiến quan trọng trong quản lý tài chính và vận hành dự án. Với nền tảng vững chắc hiện tại, HANDICO6 hoàn toàn có tiềm năng tiếp tục duy trì đà phát triển, nắm bắt các cơ hội mới và hướng tới những cột mốc quan trọng hơn trong tương lai.

## **II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NHIỆM KỲ 2025-2030**

### **1. PHÂN TÍCH NHỮNG ĐIỂM MẠNH YẾU, CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC TÁC ĐỘNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SXKD CỦA CÔNG TY**

#### **1.1. Những điểm mạnh - yếu:**

##### **1.1.1 Những điểm mạnh:**

##### **a) Về tổ chức và nhân sự:**

- Bộ máy tổ chức ổn định, HĐQT, Ban TGD tâm huyết, có tầm nhìn chiến lược, có năng lực hoàn thành tốt nhiệm vụ. Công ty có đội ngũ CBCNV có kinh nghiệm, am hiểu về ngành nghề đã và đang thực hiện các dự án từ khâu chuẩn bị đầu tư, triển khai thực hiện đầu tư và quản lý vận hành sau đầu tư.

- Hiện tại công ty đang có cơ cấu cổ phần bao gồm: 16,27% vốn Nhà nước mà đại diện là Tổng công ty đầu tư phát triển nhà Hà Nội còn lại là vốn góp của các cổ đông khác trong đó có Cán bộ công nhân viên đang công tác tại Công ty nên các cổ đông đều có trách nhiệm và gắn bó với sự tồn tại và phát triển Công ty.

- Đầu năm 2025 Công ty đã tiến hành cơ cấu sắp xếp lại xong bộ máy quản lý, nhân sự của cả Công ty mẹ, các công ty con đảm bảo tinh gọn và hiệu quả. Các tổ chức Đảng, công đoàn và các đoàn thể hoạt động đúng điều lệ của các tổ chức, bảo đảm hoạt động theo đúng pháp luật.



***b) Về hoạt động sản xuất kinh doanh:***

- SXKD đã thực hiện được một số dự án trọn vẹn đạt hiệu quả cao. Lợi nhuận sau thuế bình quân trong 5 năm qua đạt 35,83%/vốn điều lệ. Lãi cơ bản trên cổ phiếu bình quân 5 năm đạt 2.335 đồng. Cổ tức bằng tiền mặt duy trì hàng năm từ 10-12%.

- Một số sản phẩm nâng tầm thương hiệu của công ty như Dự án Khu chung cư, nhà ở kết hợp kinh doanh Green Diamond tại khu đô thị Vung Đăng phường Yết Kiêu (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long).

***1.1.2. Những điểm yếu cần khắc phục:***

***a) Về tổ chức và nhân sự:***

- Chưa có sự tham gia của các cổ đông chiến lược lớn ngoài xã hội có tiềm lực, cổ đông CBNV còn chiếm tỷ lệ cao.

- Một số nhân viên chưa chủ động với công việc, thiếu sáng tạo trong thực thi công việc.

***b) Về hoạt động sản xuất kinh doanh:***

- Các dự án công trình Công ty tham gia từ nhiều năm trước liên quan đến vốn ngân sách, quyết toán không dứt điểm, khó khăn về cơ chế và thủ tục hành chính nên đã kéo dài nhiều năm không thu hồi được vốn ảnh hưởng tới hiệu quả SXKD.

***c) Tài sản, tài chính công ty:***

-Vốn điều lệ thấp chưa tương ứng với quy mô và kỳ vọng phát triển của Công ty nên rất nhạy cảm, rủi ro nếu tình hình suy thoái kinh tế diễn ra.

***1.2. Cơ hội và những thách thức của công ty:***

***a) Cơ hội:***

- Môi trường pháp lý nói chung và ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản ngày càng được hoàn thiện và ổn định.

- Nhu cầu về nhà ở là có thực và ngày càng tăng. Tiềm năng phát triển của ngành bất động sản còn rất lớn.

- Công ty có một số tài sản, dự án, mặt bằng có thể khai thác kinh doanh theo nhiều loại hình khác nhau.

- Công ty có thương hiệu, uy tín, có thị trường quen thuộc.

- Năng lực điều hành của lãnh đạo và khả năng của nhân viên được nâng cao. Có mối quan hệ truyền thống với các công ty bạn và địa phương.

***b) Những thách thức:***



- Cạnh tranh ngày càng khốc liệt với các công ty BĐS trong và cả nước ngoài, ngày càng khó khăn khi cạnh tranh với các công ty lớn có tiềm lực và khả năng thống trị, thu tóm thị trường.

- Quỹ đất ngày càng eo hẹp. Hiện tại Công ty không còn nhiều lợi thế về đất đai, tất cả các dự án BĐS đều thông qua đấu giá quyền sử dụng đất vì thế việc kinh doanh sẽ khó khăn hơn; tỷ suất lợi nhuận/doanh thu không cao.

- Vốn điều lệ còn rất thấp so với nhu cầu thực tế, việc tiếp cận các nguồn vốn khác cũng không dễ dàng, nợ đọng trong các dự án cũ vẫn đang tồn tại nên không chủ động được hoàn toàn trong việc triển khai các dự án mới.

### ***1.3. Những điểm rút ra từ phân tích điểm mạnh, yếu, cơ hội và thách thức của Công ty:***

- Xác định địa bàn kinh doanh: Trong xu thế hội nhập, để mở rộng thị trường khẳng định thương hiệu Công ty cần khẩn trương thực hiện dự án Chung cư cao tầng thuộc khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình; Dự án nhóm nhà ở tại khu 4B Quang Hanh thành phố Cẩm Phả; dự án Cái Dăm-Quảng Ninh và một số địa phương khác có tiềm năng phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới.

- Trên cơ sở những lợi thế cạnh tranh của công ty, sẽ dễ dàng hơn trong việc huy động vốn từ thị trường tài chính (phát hành cổ phần tăng vốn Điều lệ, phát hành trái phiếu dự án, tìm kiếm đối tác chiến lược, hợp tác đầu tư tại các dự án, ...)

- Nhằm khắc phục những điểm yếu của công ty, trên cơ sở những cơ hội, công ty cần hợp tác với những đối tác chiến lược có năng lực về tài chính, và đặc biệt là giàu kinh nghiệm trong quản lý, bán hàng và dịch vụ hậu mãi.

## **2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CÔNG TY VÀ KẾ HOẠCH SXKD 2025 -:- 2030**

### **2.1. Định hướng mục tiêu phát triển công ty đến năm 2029:**

#### ***a) Tăng cường phát triển các dự án bất động sản***

- Tiếp tục định hướng đẩy mạnh đầu tư vào các dự án nhà ở thương mại, chung cư và khu đô thị, đặc biệt là tại các khu vực đang phát triển về hạ tầng và dân cư. Việc lựa chọn địa điểm đầu tư sẽ gắn liền với quy hoạch tổng thể phát triển đô thị của địa phương và các khu vực lân cận nhằm tận dụng tốt các lợi thế về giao thông, tiện ích công cộng và nhu cầu thực tế của thị trường. Công ty sẽ ưu tiên các dự án có khả năng khai thác hiệu quả, tiềm năng tăng trưởng cao và khả năng sinh lời ổn định trong dài hạn.

- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án đang nghiên cứu như hồ sơ quy hoạch chi tiết, phê duyệt đầu tư, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Đây là yếu tố then chốt giúp công ty chủ động trong kế hoạch triển khai thi công và bán hàng, giảm thiểu các rủi ro về pháp lý và thời gian chờ đợi kéo dài.

- Tăng cường phối hợp với các cơ quan chức năng, đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng, đảm bảo tiến độ dự án. Các dự án đã có cơ sở pháp lý vững chắc sẽ được ưu



tiên triển khai thi công trong thời gian sớm nhất để nhanh chóng ghi nhận doanh thu và tạo dòng tiền ổn định, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn công ty.

**b) *Đổi mới mô hình tổ chức và quản trị doanh nghiệp***

- Chú trọng đào tạo, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, đặc biệt là các vị trí chủ chốt trong quản lý và điều hành nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của quá trình chuyển đổi số và hội nhập kinh tế. Việc xây dựng cơ chế đánh giá hiệu quả công việc minh bạch, công bằng sẽ được triển khai đồng bộ với hệ thống lương thưởng, đãi ngộ phù hợp nhằm khuyến khích người lao động phát huy tối đa năng lực.

- Tăng cường áp dụng các hệ thống quản trị hiện đại công nghệ thông tin, chuyển đổi số nhằm nâng cao năng lực quản lý, điều hành và kiểm soát chặt chẽ mọi hoạt động. Chú trọng triển khai số hóa toàn bộ dữ liệu và các quy trình làm việc nhằm tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiện đại, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững trong giai đoạn tới.

**c) *Đa dạng hóa nguồn vốn và cải thiện năng lực tài chính***

- Chủ động xây dựng chiến lược tài chính dài hạn, trong đó tập trung nâng cao năng lực quản trị rủi ro và tối ưu hóa cơ cấu vốn. Các hoạt động huy động vốn sẽ được thực hiện trên cơ sở đánh giá kỹ lưỡng khả năng sinh lời và mức độ an toàn của từng dự án, nhằm đảm bảo lợi ích hài hòa giữa Công ty và cổ đông.

- Công ty sẽ ưu tiên sử dụng vốn hiệu quả, kiểm soát chặt chẽ chi phí và dòng tiền nhằm đảm bảo ổn định tài chính, tăng khả năng thích ứng với biến động của thị trường. Bên cạnh đó, việc tăng cường quan hệ với các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư trong và ngoài nước cũng sẽ là một trong những mục tiêu trọng tâm, tạo cơ hội tiếp cận nguồn vốn với chi phí hợp lý và ổn định lâu dài.

**d) *Phát triển nhân lực và xây dựng văn hóa doanh nghiệp***

- Để hiện thực hóa định hướng phát triển bền vững, công ty xác định đầu tư cho nguồn nhân lực là chiến lược lâu dài và then chốt. Công ty sẽ xây dựng chương trình đào tạo toàn diện, bao gồm cả đào tạo chuyên môn, kỹ năng mềm và kỹ năng quản trị, phù hợp với từng cấp bậc và bộ phận trong tổ chức.

- Bên cạnh đó, công ty sẽ thiết lập hệ thống đánh giá hiệu quả công việc công bằng, minh bạch, gắn kết với chính sách đãi ngộ và lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng, tạo động lực để người lao động phát huy tối đa năng lực. Các chương trình phúc lợi, chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động sẽ tiếp tục được cải thiện, nhằm xây dựng môi trường làm việc ổn định, hấp dẫn và nhân văn.

**e) *Cam kết phát triển bền vững***

- HANDICO6 luôn xác định phát triển bền vững là kim chỉ nam trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, công



ty không ngừng nỗ lực hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp với trách nhiệm đối với xã hội và môi trường. Trong quá trình triển khai dự án, công ty ưu tiên lựa chọn các giải pháp xây dựng thân thiện với môi trường như sử dụng vật liệu xanh, công nghệ tiết kiệm năng lượng, hạn chế tối đa việc tác động tiêu cực đến cảnh quan và hệ sinh thái khu vực.

- Ngoài ra, Công ty thường xuyên phối hợp với chính quyền địa phương, tổ chức Đảng, công đoàn và các đoàn thể chính trị xã hội tổ chức các chương trình an sinh xã hội như hỗ trợ học sinh có hoàn cảnh khó khăn, trao tặng nhà tình nghĩa, chăm sóc người già neo đơn, tham gia phòng chống thiên tai và bảo vệ môi trường sống. Các hoạt động thiện nguyện này không chỉ thể hiện tinh thần trách nhiệm của doanh nghiệp mà còn góp phần tăng cường mối quan hệ gắn kết, bền chặt giữa công ty và cộng đồng địa phương.

- Trong thời gian tới, công ty đặt mục tiêu xây dựng các dự án gắn với tiêu chuẩn phát triển đô thị xanh, thông minh và bền vững. Song song đó là việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý môi trường, xây dựng báo cáo đánh giá tác động môi trường bài bản, minh bạch và tuân thủ các quy định của pháp luật. Thông qua những hành động cụ thể, công ty không chỉ khẳng định vai trò của một doanh nghiệp phát triển bền vững mà còn là một “công dân doanh nghiệp” có trách nhiệm, góp phần xây dựng cộng đồng thịnh vượng và môi trường sống lành mạnh cho thế hệ mai sau.

## **2.2. Định hướng các mục tiêu cụ thể**

- Đảm bảo tốc độ tăng trưởng của Công ty trên các chỉ tiêu:

+ Doanh thu tăng trưởng bình quân (5 năm): từ 10-:-15%/năm.

+ Lợi nhuận sau thuế tăng trưởng bình quân (5 năm): từ 5-:-10%/năm.

+ Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm phần đầu: từ 10% trở lên

- Tiếp tục khẳng định vai trò là nhà đầu tư tin cậy, phần đầu trở thành một trong những công ty bất động sản phát triển bền vững, có uy tín, có thương hiệu trên thị trường.

- Xây dựng Công ty vững mạnh về tổ chức, phát huy cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.

- Công ty đã và đang chủ động và tiếp tục thực hiện các dự án bất động sản từ khâu chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư, quản lý vận hành sau đầu tư (từ A-Z)

- Lực lượng CBCNV tập trung vào công tác tổ chức, quản lý và phát triển các dự án. Không trực tiếp thi công xây lắp!

## **2.3. Các giải pháp cụ thể:**

a) *Tái cơ cấu công ty:* Thực hiện tái cơ cấu lại doanh nghiệp bao gồm:





- Tái cơ cấu tổ chức bộ máy, sắp xếp lại nhân sự cho phù hợp với tình hình mới, nâng cao năng lực lãnh đạo điều hành và trình độ chuyên môn của nhân viên.

- Tái cơ cấu đầu tư: Xây dựng danh mục các dự án đầu tư trung hạn, dài hạn; xác định các dự án trọng điểm cần đầu tư ngay để tập trung nguồn lực triển khai thực hiện; các dự án không hiệu quả đang vướng mắc cần mạnh dạn tìm các giải pháp thích hợp để giải phóng nhằm thu hồi nguồn lực tập trung cho các dự án có hiệu quả hơn.

- Tái cơ cấu về tài chính: Xác định khả năng phân tích dự báo thị trường, phân tích tài chính và phương thức sử dụng hiệu quả nguồn lực của công ty, lựa chọn các hình thức huy động vốn và xác định các chi phí bảo đảm hiệu quả.

#### ***b) Quản trị rủi ro:***

- Cần có các giải pháp cụ thể, kịp thời nhằm hạn chế thấp nhất những tác động tiêu cực của chiến tranh thương mại, các cuộc xung đột trên thế giới ảnh hưởng đến thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

- Chú trọng đến các rủi ro từ các dự án có tính thanh khoản thấp, đầu tư dở dang, dự án kéo dài không phù hợp với thị trường, không tiếp cận được nguồn vốn để tiếp tục thực hiện làm cho giá trị tài sản hoặc giá trị cổ phiếu xuống thấp hơn giá thị trường.

Nội dung của quản trị rủi ro bao gồm: nâng cao khả năng dự phòng, cẩn trọng trong đầu tư, tiết kiệm trong chi phí, linh hoạt trong việc huy động vốn kinh doanh.

#### ***c) Kiện toàn cơ cấu tổ chức, bộ máy nhân sự:***

- Xây dựng cơ cấu cổ đông hợp lý có sự tham gia của các cổ đông mang tính chiến lược, trong đó có cổ đông là các tổ chức kinh tế có nguồn lực tài chính mạnh; mở rộng hơn nữa sự tham gia của cổ đông là người lao động của Công ty.

- Xây dựng, tổ chức bộ máy gọn nhẹ, khoa học, chuyên nghiệp, hiệu quả.

- Xây dựng hệ thống lương, thưởng, phúc lợi dựa trên nguyên tắc công bằng và công khai, căn cứ vào năng lực thực tế của nhân viên để có những đãi ngộ thích hợp.

- Xây dựng và phát huy môi trường làm việc thân thiện, có bản sắc văn hóa riêng.

- Xây dựng hệ thống công cụ quản lý, đánh giá, phân tích hiệu quả công việc từng Phòng, Ban cũng như từng nhân viên để đánh giá chính xác, khách quan hiệu quả công việc, đồng thời thấy rõ được điểm mạnh, điểm yếu của từng cán bộ nhân viên.

#### ***d) Giải pháp về quản trị:***

- Xây dựng hệ thống quản trị minh bạch theo những thông lệ tốt nhất của công ty niêm yết.

- Hoàn chỉnh và thực hiện tốt điều lệ và quy chế quản trị công ty, đáp ứng những yêu cầu nghiêm ngặt đối với công ty niêm yết.



- Hoàn chỉnh các quy chế hoạt động quản lý, kiểm tra, giám sát nội bộ. Thiết lập hệ thống quản lý bằng công nghệ thông tin hiện đại, số hoá toàn bộ dữ liệu quản trị; nâng cao hiệu quả quản lý của công ty.

- Phát triển và cập nhật thường xuyên nội dung website của Công ty phục vụ cho công tác quảng bá thương hiệu, sản phẩm và công bố thông tin doanh nghiệp.

***e) Giải pháp về dự án, sản phẩm và tiếp thị:***

Đẩy nhanh việc thực hiện các quy trình, thủ tục pháp lý của các dự án công ty đang thực hiện đầu tư, tập trung tháo gỡ những nút thắt, đưa các dự án trọng điểm: Chung cư cao tầng thuộc khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình; dự án nhóm nhà ở tại khu 4B Quang Hanh thành phố Cẩm Phả. Tiếp tục thực hiện các bước nghiên cứu chuẩn bị tham gia đấu thầu các dự án Cái Dăm-Bãi Cháy-Quảng Ninh (6,0 Ha); dự án Resort Phú Yên (40-:-60 Ha); Phong Điền-Thừa Thiên Huế 100ha... khi các dự án có đủ điều kiện đấu thầu.

- Đa dạng hóa các phương thức kinh doanh (chuyển nhượng, bán buôn, bán lẻ, bán trả góp, cho thuê, hợp tác, liên kết,...)

- Đa dạng hóa các sản phẩm kinh doanh (nhà ở cao cấp, nhà ở bình dân, Shops House; nhà ở liền kề, biệt thự; nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở xã hội, khu đô thị mới...)

- Nghiên cứu phân khúc thị trường để chọn lựa sản phẩm theo yêu cầu của thị trường cho từng đối tượng khách hàng trong từng thời điểm, để tính toán thiết kế các loại nhà có diện tích và giá cả phù hợp với từng đối tượng như: CBCNV, người thu nhập thấp, vợ chồng mới lập nghiệp, cho đến những căn nhà, biệt thự cao cấp thỏa mãn cho đối tượng có yêu cầu cao.

- Tạo ra sự khác biệt trong sản phẩm kinh doanh, mang dấu ấn của công ty để thu hút khách hàng (thiết kế, mẫu mã, trang trí nội thất, môi trường sinh thái, chất lượng phục vụ, ...). Xây dựng một số khu dân cư đô thị thương mại du lịch như: Cái Dăm-Bãi Cháy Quảng Ninh, Resort Phú Yên...trở thành hình mẫu về quy hoạch thiết kế hạ tầng, môi trường sinh thái, chất lượng cuộc sống, có quy hoạch đẹp, ...

***f) Giải pháp tài chính:***

- \* Đảm bảo nguồn vốn hoạt động của công ty, tương xứng với quy mô đầu tư các dự án bằng các giải pháp:

- Tập trung vốn cho các công trình trọng điểm để tạo ra sản phẩm, sẵn sàng tung vào thị trường vào thời điểm thích hợp, có hiệu quả ngay.

- Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ.

- Phát hành trái phiếu dự án, công trình.





- Hợp tác liên doanh với các nhà đầu tư và đối tác là tài chính ngân hàng để đảm bảo nguồn tài chính lâu dài, ổn định cho công ty.

- Nguồn vốn vay ngân hàng.

• Quản lý chặt chẽ chi phí, tăng cường quản trị rủi ro có thể gây ra do nợ xấu, lãi suất ngân hàng... Dự phòng nguồn vốn để công ty ổn định hoạt động trong bất kỳ hoàn cảnh nào.

Tính toán hiệu quả của từng công việc, dự án để điều chỉnh kịp thời việc đầu tư kinh doanh, bảo đảm hiệu quả tốt nhất.

• Cân đối dòng tiền: Lập bảng cân đối, kế hoạch hóa thu - chi cho từng dự án, từng quý, từng năm, bảo đảm chủ động hiệu quả và tránh được những rủi ro bất trắc của biến động thị trường.

### 3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm tài chính 2025-:-2029

#### 3.1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm tài chính 2025-2029

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm				
	2025	2026	2027	2028	2029
Doanh thu (Tỷ đồng)	226,10	446,03	490,63	564,22	620,66
Lợi nhuận trước thuế (Tỷ đồng)	27,60	28,98	33,33	39,99	45,99
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	23,00	24,15	27,77	33,33	38,33
Thu nhập bình quân đầu người (triệu đồng/người/tháng)	16,30	17,12	18,83	20,71	22,78
Cổ tức dự kiến (%)	10-12	10-12	10-12	10-12	10-12

#### 3.2. Các kế hoạch trọng tâm:

##### a) Kế hoạch triển khai các dự án:

+ Dự án chung cư thương mại cao tầng thuộc Khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình dự kiến khởi công quý III/2025 hoàn thành quý II/2029

+ Dự án Nhóm nhà ở tại khu 4B phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh (giai đoạn 1) dự kiến khởi công và triển khai thi công năm 2026

+ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu biệt thự số 1 Cái Dăm, phường Bãi Cháy thành phố Hạ Long: Khẩn trương làm thủ tục chuyển giao toàn



bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến dự án khu biệt thự số 1 Cái Dăm để đăng ký đầu tư với UBND tỉnh Quảng Ninh và tổ chức đấu thầu dự án.

+ Tiến hành các thủ tục để được giao Chủ đầu tư dự án Resort Phú Yên, dự án khu đô thị Phong Điền-Huế.

#### **b) Công tác xây lắp:**

- Triển khai thực hiện thi công xây lắp với vai trò tổng thầu các dự án: Dự án chung cư thương mại cao tầng thuộc Khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình phần đầu trong năm 2025 sẽ hoàn thành thi công tường vây và cọc khoan nhồi đại trà; Dự án Nhóm nhà ở tại khu 4B phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh (giai đoạn 1) triển khai thi công phần hạ tầng kỹ thuật.

- Tổ chức điều hành, quản lý thi công có hiệu quả; lựa chọn, bố trí sắp xếp cán bộ quản lý thi công phù hợp với năng lực và chuyên môn, kinh nghiệm của từng người.

- Tăng cường cán bộ kỹ thuật giỏi, có nhiều kinh nghiệm cho các đơn vị thi công đồng thời có chế độ đãi ngộ hợp lý để hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng các công trình.

- Thực hiện nghiêm chỉnh các quy trình, quy phạm trong xây lắp đảm bảo chất lượng, kỹ, mỹ thuật cho các công trình.

- Duy trì mạng lưới ATLĐ từ công ty đến các đơn vị đảm bảo an toàn tuyệt đối cho người, thiết bị và công trình.

#### **c) Kế hoạch tài chính-nguồn vốn:**

Trên cơ sở kế hoạch triển khai các dự án, kế hoạch tài chính- nguồn vốn trong 05 năm tới (2025 -:- 2029) trước mắt là từ nay đến năm 2026 của Công ty là phải đáp ứng đủ nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư của công ty, đồng thời đảm bảo sự tăng trưởng vốn phù hợp với quy mô, tầm cỡ của một trong những công ty bất động sản lớn tại Hà Nội. Các giải pháp ưu tiên theo thứ tự khi thực hiện kế hoạch vốn:

- Đẩy mạnh công tác bán hàng, tiêu thụ sản phẩm thu hồi nguồn vốn ngay khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Chuyển nhượng cổ phần vốn góp với các công ty tại các dự án đã đầu tư những năm trước mà khó có khả năng triển khai thực hiện trong thời gian tới để thu hồi vốn cho Công ty tập trung đầu tư vào các dự án có tiềm năng.

- Hợp tác đầu tư, liên danh liên kết với các nhà đầu tư có tiềm lực kinh tế mạnh.

- Vay từ các tổ chức tín dụng, tổ chức ngân hàng

- Tổ chức quản lý thu chi vận hành nguồn vốn linh hoạt có hiệu quả. Thanh quyết toán các công trình, hạng mục công trình, công nợ kịp thời, đảm bảo thủ tục tài chính theo quy định. Tiếp tục xử lý và giải quyết các tồn tại về tài chính theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ của công ty.

#### **d) Các công tác khác:**



- Đảm bảo việc làm, cải thiện điều kiện làm việc, từng bước nâng cao tiền lương, thu nhập cho người lao động, chăm lo đến đời sống vật chất tinh thần và thực hiện đầy đủ nghiêm túc các chế độ chính sách cho người lao động theo quy định.

- Có chính sách khen thưởng động viên kịp thời các tổ chức, cá nhân có thành tích để động viên CBCNV hoàn thành tốt nhiệm vụ đồng thời có những biện pháp kỷ luật các cá nhân, đơn vị vi phạm nội quy, quy chế làm ảnh hưởng tới uy tín, thương hiệu và hiệu quả SXKD của Công ty.

- Duy trì công tác thăm hỏi hiếu hỷ, tặng quà sinh nhật, thưởng lễ tết. Tổ chức tham quan, du lịch, nghỉ mát và các dịch vụ phúc lợi xã hội khác cho CBCNV.

- Phối hợp với các tổ chức công đoàn, đoàn thanh niên, hội Phụ nữ, Hội cựu chiến binh để tổ chức các phong trào thi đua lao động sản xuất nhằm tạo sự đoàn kết nhất trí và phát huy sức mạnh tổng hợp trong toàn Công ty.

Trên đây là một số nội dung chính Ban giám đốc điều hành báo cáo các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ V (2025-2030).

Kính mong sự chỉ đạo, đóng góp về các nội dung trên đặc biệt là định hướng phát triển, nhiệm vụ trọng tâm kế hoạch SXKD năm 2025 và 5 năm (2025-2030). Trên cơ sở đó Ban giám đốc điều hành Công ty chủ động tổ chức thực hiện đảm bảo theo tinh thần và nghị quyết của Đại hội cổ đông và HĐQT Công ty.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Bế Ngọc Long*