

**THƯ MỜI THAM DỰ
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi : Quý cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng trân trọng kính mời Quý cổ đông đến dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026:

Thời gian : 08h30 Thứ Ba, ngày 21 tháng 4 năm 2026
Địa điểm : Phòng họp tầng 2 – Khách sạn Công Đoàn – số 14 Trần Bình Trọng – phường Cửa Nam - Hà Nội.
Đối tượng tham dự: Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày **20/3/2026**.

Nội dung chính của Đại hội:

- Báo cáo tổng kết hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ (2021 – 2026).
- Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025, Kế hoạch SXKD năm 2026.
- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025.
- Tờ trình phương án sử dụng lợi nhuận năm 2025 và lựa chọn Công ty kiểm toán cho BCTC năm 2026.
- Bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ mới.
- Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ

Trong trường hợp không thể tham dự Đại hội, Quý cổ đông có thể ủy quyền cho người khác hoặc một trong các thành viên HĐQT theo mẫu giấy ủy quyền của Công ty. Người được ủy quyền không được ủy quyền cho người khác.

Khi tham dự Đại hội Quý cổ đông vui lòng mang theo CCCD/Hộ chiếu, Giấy ủy quyền (Nếu có) để đăng ký tham dự Đại hội.

Tài liệu Đại hội: mẫu giấy ủy quyền, mẫu phiếu ứng cử/đề cử, mẫu lý lịch ứng viên và các tài liệu khác có liên quan đến Đại hội sẽ được đăng tải trên Website: www.incomex.com.vn, mục Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông thường niên từ ngày 01/4/2026.

Đề nghị quý cổ đông, nhóm cổ đông ứng cử/đề cử người vào HĐQT/BKS gửi văn bản ứng cử/đề cử ứng viên về công ty trước **16h00 ngày 17/4/2026** để hoàn tất các thủ tục theo quy định (Hồ sơ ứng cử/đề cử gửi quá thời hạn trên sẽ được coi là không hợp lệ).

Các cổ đông tự chi trả các chi phí ăn ở, đi lại và các chi phí cá nhân khác để tham dự Đại hội.

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng, thư mời này được công bố trên trang web của Công ty, báo chí và thay thế cho việc gửi thư mời đến các cổ đông.

Trân trọng kính mời./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**


Phạm Hùng

**NỘI DUNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026 (Dự kiến)**

STT	Thời gian	Nội dung	Thực hiện
1	8h30 đến 9h15	PHẦN ĐĂNG KÝ: - Đăng ký tham dự Đại hội và nhận phiếu biểu quyết - Ban kiểm tra tư cách cổ đông (TCCĐ) báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông để tiến hành Đại hội	Ban kiểm tra TCCĐ
2	9h15 đến 9h25	PHẦN NGHI LỄ: - Chào cờ, khai mạc Đại hội, giới thiệu đại biểu - Giới thiệu Chủ tịch đoàn, cử Thư ký, bầu Ban kiểm phiếu	Ban Tổ chức Đại hội
3	9h25 đến 10h05	TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI:	
3.1		Báo cáo tổng kết hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ (2021-2026)	Chủ tịch HĐQT
3.2		Báo cáo kết quả SXKD năm 2025, Kế hoạch SXKD năm 2026	Tổng giám đốc
3.3		Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025	Ban kiểm soát
3.4		Tờ trình Phương án chia cổ tức và sử dụng lợi nhuận năm 2025	Đại diện HĐQT
3.5		Tờ trình mức thù lao HĐQT, BKS năm 2026	Đại diện HĐQT
3.6		Tờ trình Lựa chọn Công ty kiểm toán cho BCTC năm 2026	Đại diện HĐQT
3.7		Tờ trình tổ chức chuẩn bị Đại hội	Đại diện HĐQT
3.8		Các Tờ trình liên quan đến bầu TV HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026 - 2031	Đại diện HĐQT
4	10h05 đến 10h45	PHẦN THẢO LUẬN	Chủ tịch HĐQT
5		BIỂU QUYẾT: Các vấn đề của Đại hội	Ban kiểm phiếu
6		BẦU CỬ	
7	10h45 đến 11h00	NGHỈ GIẢI LAO	
8	11h00 đến 11h05	KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU	Ban kiểm phiếu
9		PHÂN RA MẮT: - Thành viên HĐQT nhiệm kỳ mới - Thành viên BKS nhiệm kỳ mới	Ban Tổ chức đại hội
10	11h05 đến 11h25	THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT	Đại diện HĐQT
11		THÔNG QUA BIÊN BẢN	Thư ký Đại hội
12	11h25 đến 11h30	BẾ MẠC ĐẠI HỘI	Chủ tịch HĐQT

(Dự thảo)

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

QUY CHẾ

TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi áp dụng

Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng (gọi tắt là Công ty)

Điều 2: Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thủ tục tiến hành đại hội.

Điều 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 4: Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham gia Đại hội:

A. Quyền của các cổ đông tham gia Đại hội.

1. Cổ đông có thể trực tiếp hoặc uỷ quyền bằng văn bản theo mẫu quy định cho người khác dự họp Đại hội đồng cổ đông. Người được uỷ quyền phải trình giấy uỷ quyền cho Ban Tổ chức đại hội trước khi khai mạc.

2. Người được uỷ quyền không được uỷ quyền lại cho người thứ ba

3. Người uỷ quyền có thể thu hồi sự uỷ quyền bằng văn bản gửi Hội đồng quản trị chậm nhất 24 giờ trước giờ khai mạc Đại hội đồng cổ đông.

4. Tất cả các cổ đông đều có quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện uỷ quyền.

5. Mỗi cổ đông/ đại diện cổ đông được tham dự Đại hội đồng cổ đông và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông; quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu (hoặc đại diện).

6. Các cổ đông tham gia ý kiến trực tiếp hoặc thông qua đại diện uỷ quyền của mình. Tất cả các ý kiến tham gia đều được thảo luận trực tiếp tại Đại hội hoặc thông qua việc điền vào phiếu thảo luận gửi trực tiếp cho Đoàn chủ tịch.

7. Tại Đại hội đồng cổ đông, mỗi cổ đông/ đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội đồng cổ đông phải mang theo CCCD hoặc hộ chiếu, giấy uỷ quyền (nếu có) xuất trình với Ban kiểm tra tư cách cổ đông, ký xác nhận tham dự Đại hội và được nhận phiếu biểu quyết các vấn đề cần thông qua trong chương trình Đại hội. Phiếu biểu quyết có dấu treo của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng ghi số cổ phiếu có quyền biểu quyết và các thông tin liên quan của cổ đông.

8. Các cổ đông/đại diện cổ đông khi tới dự Đại hội đồng cổ đông sau khi nghe các báo cáo của Đại hội sẽ cùng thảo luận và thông qua từng vấn đề bằng phiếu biểu quyết và sẽ được Ban kiểm phiếu công bố kết quả kiểm phiếu.

B. Nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội

1. Tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

2. Các cổ đông/ đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.

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

4. Mỗi cổ đông/ đại diện cổ đông biểu quyết (Đồng ý hoặc Không đồng ý) một vấn đề bằng cách đánh dấu vào ô trống tương ứng.

5. Các cổ đông/ đại diện cổ đông **không** đánh dấu vào ô **Đồng ý** hoặc ô **Không đồng ý** sẽ được hiểu là **Bỏ phiếu trắng**.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội

Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội đồng cổ đông do HĐQT Công ty chỉ định thành lập. Ban kiểm tra tư cách cổ đông kiểm tra tính hợp lệ của giấy uỷ quyền dự Đại hội, CCCD/hộ chiếu của cổ đông/ đại diện cổ đông, tương ứng với số cổ phần cổ đông sở hữu và/hoặc số cổ phần được uỷ quyền; báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Đoàn Chủ tịch Đại hội và thư ký Đại hội

1. Chủ tịch HĐQT cử Đoàn chủ tịch, Thư ký Đại hội và được Đại hội thông qua.

2. Quyết định của Đoàn chủ tịch về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao.

3. Đoàn chủ tịch Đại hội tiến hành các công việc mà họ thấy là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.

4. Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Đoàn chủ tịch cũng có thể trì hoãn Đại hội đến một thời điểm khác và tại một địa điểm khác nếu nhận thấy rằng:

a. Hành vi của người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến có trật tự của Đại hội.

b. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội được tiến hành một cách hợp lệ.

5. Thư ký Đại hội thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Đoàn chủ tịch.

Chương III

TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 7:

Cổ đông/ Đại diện cổ đông đăng ký tham dự Đại hội và nhận phiếu biểu quyết từ 8h30 đến 9h15 của ngày tiến hành Đại hội đồng cổ đông.

Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông tham dự Đại hội đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông được lập khi quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 và Điều 141 Luật Doanh nghiệp.

Điều 8: Cách thức tiến hành Đại hội

Đại hội sẽ lần lượt thực hiện các nội dung sau:

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông để tiến hành Đại hội.

2. Giới thiệu Chủ tọa, cử Đoàn chủ tịch, Thư ký đại hội và bầu Ban kiểm phiếu.

3. Đại hội nghe báo cáo và thảo luận: Báo cáo hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ (2021 – 2026); Báo cáo kết quả SXKD năm 2025, kế hoạch SXKD năm 2026; Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025; Báo cáo phương án chia cổ tức và sử dụng lợi nhuận năm 2025; Mức thù lao HĐQT và BKS năm 2026; Lựa chọn Công ty kiểm toán cho tài chính năm 2026;

4. Tiến hành bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2026 - 2031:

- Tiêu chuẩn đề cử
- Thể lệ bầu cử

5. Tiến hành bầu thành viên BKS nhiệm kỳ 2026 - 2031:

- Tiêu chuẩn đề cử
- Thể lệ bầu cử

6. Đại hội biểu quyết thông qua: các nội dung theo chương trình Đại hội.

7. Thông qua Nghị quyết Đại hội và Biên bản Đại hội.

Chương IV

CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

Điều 9: Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

1. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành:

- a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- b. Thay đổi ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
- d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty.
- đ. Tổ chức lại, giải thể công ty;

2. Các nghị quyết khác được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và 3 Điều này.

3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu.

4. Tất cả các nội dung Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký đại hội ghi vào biên bản. Biên bản Đại hội được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội và được lưu giữ vào Sổ biên bản của Công ty.

Điều 10: Trong trường hợp tổ chức Đại hội không thành.

1. Trường hợp Đại hội lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 7 Quy chế này, thì việc triệu tập Đại hội lần thứ hai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Đại hội lần thứ nhất dự định khai mạc. Cuộc họp đại hội cổ đông triệu tập lần hai được tiến hành khi có số cổ đông đại diện cho trên 33% số cổ phần có quyền biểu quyết.

2. Trong trường hợp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì được triệu tập họp lần thứ ba trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày dự

định họp lần thứ hai. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào số cổ đông dự họp và tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11: Quy chế này gồm 5 chương 11 Điều, có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

**DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG**

STT	Họ tên	Chức vụ	Số CCCD/HỘ CHIẾU
1	Phạm Hùng	Chủ tịch HĐQT	017072000095
2	Phạm Quỳnh Trang	Ủy viên HĐQT	030182025120
3	Trử Hoài Nam	Ủy viên HĐQT	001081006368
4	Phạm Quang Huy	Ủy viên HĐQT	017090000099
5	Nông Thị Thu Trang	Ủy viên HĐQT	004179000022

ĐỊA CHỈ: Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
164 Lò Đúc, Hai Bà Trưng, Hà Nội
ĐIỆN THOẠI: 024. 39 72 72 96
FAX: 024. 39 72 72 95

GIẤY ỦY QUYỀN

(Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng)

1. Bên uỷ quyền

Tên cá nhân/ tổ chức:

CCCD/GPĐKKD: Cấp ngày: Tại:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Số cổ phần sở hữu: CP

(Bằng chữ: cổ phần.)

2. Bên nhận uỷ quyền

Tên cá nhân:

CCCD/HC số: Cấp ngày: Tại:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Số cổ phần được uỷ quyền: CP

(Bằng chữ: cổ phần.)

3. Nội dung uỷ quyền

Bên nhận uỷ quyền đại diện cho Bên uỷ quyền thực hiện việc tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng và thực hiện mọi quyền lợi nghĩa vụ tại Đại hội đồng cổ đông liên quan đến số cổ phần được uỷ quyền.

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc uỷ quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật và của Điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

Hà Nội, ngày tháng ... năm 2026

BÊN ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên
và đóng dấu(nếu là tổ chức))

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐƠN ĐỀ CỬ
THAM GIA VÀO HĐQT/BKS NHIỆM KỲ 2026 - 2031

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

Tên tôi là:

Số CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày...../...../..... tại

Hộ khẩu thường trú:.....

Được cơ quan/đơn vị:.....

.....đề cử;

Hoặc được nhóm cổ đông gồm:..... người (có danh sách kèm theo) đề cử.

Với Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là:

Bảng số:.....(Bảng chữ:.....)

Chiếm:.....% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

Sau khi nghiên cứu những quy định về tham gia đề cử vào HĐQT/BKS trong Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

Tôi đăng ký đề cử tham gia vào

1. Hội đồng Quản trị

2. Ban Kiểm soát

Hồ sơ kèm theo bao gồm: Sơ yếu lý lịch (có dán ảnh, xác nhận của địa phương nơi cư trú hoặc đơn vị đang công tác), Bảng cấp (bản sao công chứng), 01 ảnh 4x6.

Tôi cam kết sẽ chấp hành đúng quy định của Đại hội và Điều lệ Công ty.

Hà nội, ngày tháng năm 2026

Xác nhận của Cơ quan/ đơn vị đề cử
(Nếu có)

NGƯỜI ĐƯỢC ĐỀ CỬ
(Ký và ghi rõ họ tên)

(Dự thảo)

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

QUY CHẾ BẦU CỬ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG
NHIỆM KỲ 2026 – 2031

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức, tiến hành thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, Ban tổ chức ĐHĐCĐ xin thông báo tới các cổ đông một số quy định cụ thể về việc bầu cử vào HĐQT/BKS như sau:

1. Đối tượng thực hiện bầu cử

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu có quyền biểu quyết (theo danh sách cổ đông chốt ngày 20/3/2026) tham dự họp lệ Đại hội.

2. Danh sách đề cử, ứng cử để bầu vào HĐQT/BKS

Dựa trên các Đơn ứng cử, đề cử của các cổ đông, nhóm cổ đông và các hồ sơ kèm theo của các ứng viên, Ban tổ chức sẽ lập danh sách các ứng viên đáp ứng đủ điều kiện như quy định trình Đại hội đồng cổ đông thông qua để bầu cử vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Danh sách tên các ứng cử viên sắp xếp theo thứ tự ABC và được ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu bầu.

3. Nội dung bầu cử:

- Bầu **05** thành viên HĐQT.
- Bầu **03** thành viên BKS.

4. Phương thức bầu cử:

Bầu dồn phiếu, công khai trực tiếp và bỏ phiếu kín

Căn cứ vào khoản 3 điều 148 Luật doanh nghiệp 2020 quy định: “Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT và BKS phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT hoặc BKS và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng viên. Người trúng cử thành viên HĐQT hoặc BKS được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên qui định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT hoặc BKS thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy chế bầu cử hoặc Điều lệ công ty”.

* Theo đó, việc tiến hành bầu 05(03) thành viên HĐQT(BKS) sẽ theo cách sau:

- **Tổng số phiếu bầu của một cổ đông = Tổng số cổ phần sở hữu của cổ đông x 05(03)** (trong đó **05(03)** là số lượng tương ứng với thành viên HĐQT(BKS) được bầu)

- Cổ đông có thể dùng **tổng số phiếu bầu** của mình để bầu cho các ứng viên có tên trong danh sách ứng cử. Cổ đông ủng hộ ứng viên nào thì sẽ điền **số phiếu bầu** hoặc phân bổ **số phiếu bầu** của mình vào ô trống ở cột “**Số phiếu bầu cho ứng viên**” tương ứng với từng ứng viên.

- Nếu cổ đông không dồn phiếu cho bất kỳ người nào trong danh sách ứng viên thì phần “**Số phiếu bầu cho ứng viên**” sẽ để trống và phiếu bầu này vẫn xem là hợp lệ.

- Cổ đông chỉ được quyền bầu dồn phiếu cho ứng viên trong phạm vi **Tổng số phiếu bầu** của mình, tức là tổng số phiếu bầu cho các ứng cử viên **phải nhỏ hơn hoặc bằng** Tổng số phiếu bầu của cổ đông đó

5. Nguyên tắc trúng cử:

Người trúng cử được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, ứng viên nào có số phiếu được bầu cao nhất là người trúng cử.

Trường hợp có những ứng viên đạt tỷ lệ % số cổ đông tín nhiệm ngang nhau mà cần phải loại bớt để đạt đủ số thành viên trúng cử theo quy định thì người nào sở hữu hoặc đại diện sở hữu nhiều cổ phần hơn sẽ được chọn. Nếu số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu cũng ngang nhau thì sẽ tổ chức bầu lại giữa các ứng cử viên này để chọn

6. Phiếu bầu cử:

Hình thức phiếu bầu:

- Phiếu bầu thành viên HĐQT là phiếu **màu xanh**, có đóng dấu đỏ của Công ty Cổ Phần Xây dựng Sông Hồng .
- Phiếu bầu thành viên BKS là phiếu **màu hồng**, có đóng dấu đỏ của Công ty Cổ Phần Xây dựng Sông Hồng

Nội dung phiếu bầu:

- Họ và tên Cổ đông/ người đại diện/Tổng số phiếu bầu.
- Họ và tên ứng viên / Số phiếu bầu cho ứng viên.

Phiếu bầu hợp lệ là phiếu bầu thuộc các trường hợp:

- Tổng số phiếu bầu cho các ứng viên nhỏ hơn hoặc bằng Tổng Số phiếu bầu của cổ đông
- Phiếu bầu để trống
- Dồn phiếu cho 1 hoặc nhiều người

Phiếu bầu không hợp lệ là phiếu bầu thuộc các trường hợp sau:

- Phiếu bầu bị gạch xóa, sửa chữa, thay đổi.
- Phiếu bầu không phải là phiếu do Ban tổ chức phát hành
- Cổ đông dùng vượt quá Tổng số phiếu bầu của mình
- Cổ đông bầu bằng “% “ số phiếu.

Xin đổi phiếu bầu:

Trường hợp có sự sai sót trong quá trình viết phiếu, cổ đông có thể liên hệ Ban tổ chức để được hướng dẫn và thay thế Phiếu bầu khác.

Quy chế này được đọc công khai và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

QUY CHẾ ĐỀ CỬ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG
NHIỆM KỲ 2026 – 2031

- Căn cứ vào 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;
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức, tiến hành thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, Ban tổ chức ĐHĐCĐ xin thông báo tới các cổ đông một số quy định cụ thể về việc đề cử thành viên HĐQT/BKS như sau:

1. Quyền đề cử vào Hội đồng quản trị

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị, cụ thể như sau:

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến dưới 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên

2. Điều kiện và tiêu chuẩn làm thành viên Hội đồng quản trị:

Có đủ năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14.



Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh của công ty và không nhất thiết là cổ đông của Công ty.

Thành viên HĐQT công ty có thể đồng thời là thành viên HĐQT của công ty khác.

3. Quyền đề cử vào Ban kiểm soát

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Ban kiểm soát, cụ thể như sau:

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến dưới 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên

4. Điều kiện và tiêu chuẩn của Kiểm soát viên :

Kiểm soát viên phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

- a) Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của công ty
- b) Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.

5. Hồ sơ tham gia đề cử thành viên HĐQT/BKS:

Hồ sơ tham gia đề cử ứng viên để bầu vào HĐQT/BKS bao gồm:

- Đơn đề cử tham gia vào HĐQT/BKS nhiệm kỳ 2026 – 2031 (theo mẫu)
- Sơ yếu lý lịch do ứng cử viên tự khai (theo mẫu)
- Bản sao công chứng: Hộ khẩu thường trú (hoặc Giấy đăng ký tạm trú dài hạn), CCCD (hoặc hộ chiếu) và các bằng cấp, văn bằng chứng chỉ chứng nhận trình độ văn hóa, trình độ chuyên môn.
- Biên bản họp nhóm (nếu cổ đông/ nhóm cổ đông đề cử theo nhóm)

6. Lựa chọn các ứng cử viên:

Dựa trên các Đơn đề cử của các cổ đông, nhóm cổ đông và các hồ sơ kèm theo của các ứng viên, Ban tổ chức sẽ lập danh sách các ứng viên đáp ứng đủ điều kiện

như quy định trình Đại hội đồng cổ đông thông qua để bầu cử vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

7. Thời hạn và địa chỉ gửi giấy ủy quyền và hồ sơ đề cử:

Hồ sơ đề cử thành viên HĐQT/BKS phải được lập bằng văn bản và gửi đến Ban tổ chức trước 16h00 ngày 17/4/2026 (Đối với hồ sơ gửi theo đường bưu điện, thời gian nhận được tính theo dấu bưu điện nơi đến).

Địa chỉ nhận hồ sơ:

- Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 – Công ty CPXD Sông Hồng – số 164 Lò Đúc – phường Hai Bà Trưng – Hà Nội.

- Điện thoại: 024 39 72 72 97

Fax: 024 39 72 72 95

(Nếu fax thì phải nộp lại bản gốc trước khi đăng ký tham dự đại hội)

* Hồ sơ đề cử quá thời hạn quy định nêu trên sẽ được coi là không hợp lệ.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: TCHC/CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
SÔNG HỒNG
Q. HAI BÀ TRƯNG TP. HÀ NỘI
Phạm Hùng

Ảnh 4 x 6

(ảnh mẫu mới
nhất, có đóng dấu
giáp lai của cơ
quan xác nhận lý
lịch)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SƠ YẾU LÝ LỊCH

(Áp dụng cho Những người ứng cử/được đề cử tham gia vào HĐQT/BKS

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng)

I/ VỀ BẢN THÂN:

1- Họ và tên khai sinh:.....

2- Họ và tên thường dùng:

3- Bí danh:

4- Nguyên quán:

5- Quốc tịch gốc:

6- Quốc tịch hiện nay:

7- Địa chỉ:

- Địa chỉ theo hộ khẩu:.....

.....

- Địa chỉ theo chứng minh nhân dân

.....

- Địa chỉ cư trú hiện nay:

.....

8- Số CCCD/Hộ chiếu:ngày cấp: nơi cấp:

Là đại diện của (*tên pháp nhân – đối với người đại diện phần vốn góp của pháp nhân*):

.....

Địa chỉ pháp nhân:

.....

II/ QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG BẢN THÂN:

1- Quá trình công tác (từ 18 tuổi đến nay làm gì, ở đâu):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2- Trình độ học vấn, nghiệp vụ chuyên môn, ngoại ngữ (ghi rõ khóa học, thời gian đào tạo):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3- Khen thưởng:

.....

.....

.....

.....

.....

4- Kỷ luật:

.....

.....

.....

.....

III/ CHỨC VỤ ĐƯỢC BẦU, BỔ NHIỆM TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG (Nếu có)

Ghi rõ chức vụ và thời gian được bầu, bổ nhiệm

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IV/ CHỨC VỤ ĐƯỢC BẦU, BỔ NHIỆM TẠI CÁC TỔ CHỨC KHÁC (bao gồm: tổ chức kinh tế, tổ chức đoàn thể, chính trị, các tổ chức khác):

Ghi rõ chức vụ và thời gian được bầu, bổ nhiệm tại các tổ chức khác

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V/ QUAN HỆ GIA ĐÌNH:

Mối quan hệ gia đình gồm: Cha, Cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của tôi như sau: *(ghi rõ họ tên, năm sinh, số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi làm việc của từng người)*

Họ tên	Quan hệ	Năm sinh	Số CMND/ Hộ chiếu	Ngày cấp	Nơi làm việc
	Cha				
	Mẹ				

VI/ CAM KẾT TRƯỚC PHÁP LUẬT

Tôi cam kết đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chuẩn đối với vị trí ứng cử/được đề cử.

Tôi cam kết những lời khai trên là đúng sự thật và xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và Công ty đối với bất kỳ thông tin sai lệch nào trong bản khai này.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

XÁC NHẬN

(của thủ trưởng đơn vị/ chính
quyền địa phương)

NGƯỜI KHAI KÝ TÊN

(Ký và ghi họ tên)

Số: 63 /BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025
VÀ NHIỆM KỲ 2021-2026 TRÌNH ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng;

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng năm 2025;

Căn cứ Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Tổng Giám Đốc Công ty.

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2025, định hướng năm 2026 và nhiệm kỳ 2021-2026 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025:

1. Tình hình kinh tế nói chung và tình hình bất động sản nói riêng

Năm 2025, bức tranh vĩ mô kinh tế thế giới thể hiện rõ hai xu hướng: tăng trưởng chưa dứt gãy, nhưng rủi ro và bất định gia tăng, đặc biệt từ các yếu tố địa chính trị, gánh nặng nợ và bảo hộ thương mại. Trên bình diện chung, kinh tế thế giới vẫn giữ được nhịp đi lên nhưng động lực tăng trưởng kém sôi động hơn giai đoạn trước đại dịch.

Bức tranh tăng trưởng theo từng nền kinh tế tiếp tục ghi nhận sự phân hóa. Trung Quốc chịu áp lực giảm phát và nhu cầu nội địa yếu, trong khi nhiều thị trường mới nổi - nổi bật là Ấn Độ - giữ nhịp tăng trưởng tốt nhờ cầu trong nước và đầu tư. Nhật Bản tiến thêm một bước ra khỏi giảm phát, tạo nền để chính sách tiền tệ bình thường hóa. Châu Âu bước vào năm 2025 với triển vọng khiêm tốn, trong đó Đức là “điểm nghẽn”.

Trên thị trường tài chính, biến động trở thành “trạng thái bình thường mới”. Vàng và bạc hưởng lợi từ nhu cầu phòng ngừa rủi ro và kỳ vọng nói lỏng tiền tệ ở một số nền kinh tế lớn, trong đó giá vàng nhiều lần lập đỉnh mới, còn giá bạc cũng vươn lên vùng kỷ lục. Thị trường tiền ảo tiếp tục biến động mạnh khi dòng tiền và các kênh đầu tư mới mở rộng khả năng tiếp cận, nhưng cũng đảo chiều nhanh chóng khi khẩu vị rủi ro thay đổi.

Năm 2025 chứng kiến hai chủ đề song hành định hình khẩu vị rủi ro: nợ toàn cầu tiếp tục phình to, dư địa chính sách thu hẹp và làm chi phí vốn nhạy cảm hơn với biến động lãi suất; cùng với đó là cơn sốt trí tuệ nhân tạo (AI) vừa mở ra một động lực tăng trưởng mới, vừa trở thành phép thử với thị trường vốn.

Song song với các yếu tố trên, các điểm nóng địa chính trị và xung đột kéo dài tiếp tục tạo thêm bất định cho triển vọng kinh tế.

Năm 2025, kinh tế Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi chậm, tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn. Tăng trưởng toàn cầu có cải thiện song thiếu đồng đều; lạm phát tuy được kiểm soát nhưng vẫn gây áp lực lên chi phí sản xuất; chính sách tiền tệ tại các nền kinh tế lớn duy trì trạng thái thận trọng. Cùng với đó, căng thẳng địa

chính trị, xung đột thương mại và những gián đoạn cục bộ của chuỗi cung ứng tiếp tục ảnh hưởng đến thương mại và đầu tư quốc tế.

Trong nước, nền kinh tế vừa thực hiện mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, vừa triển khai sắp xếp lại đơn vị hành chính, tinh gọn bộ máy và thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp, qua đó tạo tiền đề nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đồng thời phát sinh những yêu cầu mới trong công tác điều hành, tổ chức thực hiện và phân bổ nguồn lực. Đặc biệt, nền kinh tế phải đối mặt với thiên tai lịch sử, gây hậu quả nghiêm trọng đến sản xuất và đời sống.

Tuy vậy, năm 2025 vẫn được đánh giá là một năm bứt phá ngoạn mục của kinh tế Việt Nam, vượt xa các dự báo đầu năm:

- Tăng trưởng GDP: Đạt mức 8,02%, nằm trong nhóm các quốc gia tăng trưởng nhanh nhất thế giới. Quy mô nền kinh tế chính thức vượt mốc 514 tỷ USD.

- GDP bình quân đầu người: Ước đạt 5.026 USD (khoảng 125,5 triệu đồng), tăng hơn 300 USD so với năm 2024.

- Lạm phát (CPI): Được kiểm soát tốt ở mức 3,31%, tạo dư địa cho các chính sách nới lỏng tiền tệ.

- Xuất nhập khẩu: Thiết lập kỷ lục mới với tổng kim ngạch đạt 930,05 tỷ USD, xuất siêu hơn 20 tỷ USD.

- Vốn FDI: Tổng vốn đăng ký đạt hơn 28,5 tỷ USD, trong đó bất động sản tiếp tục là lĩnh vực thu hút vốn lớn thứ hai (chiếm khoảng 20,7%).

Về tình hình bất động sản năm 2025, thị trường bất động sản ghi nhận kết quả tăng trưởng rõ nét. Dữ liệu nghiên cứu của Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam cho thấy, nguồn cung mới năm 2025 (sơ bộ) tăng 50% so với năm 2024. Đặc biệt, nguồn cung đang tiến gần mốc “đỉnh” 2018 khi hàng loạt dự án được phê duyệt mới và tái khởi động, đặc biệt là 1.759 dự án nhà đất được tháo gỡ tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Khánh Hòa và Tây Ninh.

Theo báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội trong năm 2025 của Bộ Xây dựng, phục vụ phiên họp thứ tư - Ban chỉ đạo Trung ương và chính sách nhà ở và thị trường bất động sản ngày 17/12/2025, trên cả nước có 3.297 dự án với quy mô khoảng 5,9 triệu căn, tổng mức đầu tư lên tới 7,42 triệu tỷ đồng. Trong đó, nhà ở thương mại và khu đô thị đóng vai trò chủ đạo với 2.358 dự án, tương đương 5,2 triệu căn, tổng vốn đầu tư 6,74 triệu tỷ đồng.

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. Nhờ nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư trung, dài hạn vẫn duy trì ở mức cao.

Song song với sự phục hồi của giao dịch, mặt bằng giá bất động sản cũng tiếp tục xu hướng tăng. Trong đó, căn hộ chung cư tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt thị trường, và ghi nhận mức tăng mạnh nhất trong 3 năm trở lại đây. Tại thời điểm thống kê vào cuối quý III/2025, so với năm 2019, giá bán bình quân các dự án trong tập mẫu được viện nghiên cứu lựa chọn để tính chỉ số giá tăng lần lượt: Hà Nội 96,2%, Đà Nẵng 72,6% và Thành phố Hồ Chí Minh 56,9%. Cá biệt trong một số giai đoạn ngắn tại Hà Nội, giá bán tăng từ vài trăm triệu đồng tới cả tỷ đồng chỉ trong vòng một tháng. Các phân khúc nhà ở khác

như đất nền, biệt thự, liền kề, nhà ở riêng lẻ... cũng ghi nhận mức giá tăng cao, tới 30% trong năm.

Từ cuối quý IV/2025, giá bất động sản có dấu hiệu chững lại và đi ngang tại một số thị trường nhưng thực tế chưa ghi nhận dấu hiệu giảm. Giao dịch “cắt lỗ” chỉ ghi nhận ở các sản phẩm mua chênh cao hoặc giao dịch theo tâm lý FOMO (sợ hãi bị bỏ lại phía sau) trong các đợt tăng nóng ngắn hạn trước đó. Trong bối cảnh phần lớn nhà đầu tư chưa chịu áp lực tài chính đáng kể, đồng thời tâm lý thị trường được củng cố bởi nhiều giải pháp được đề ra để phục vụ mục tiêu tăng trưởng kinh tế, đặc biệt là việc khởi công đồng loạt nhiều dự án, công trình quy mô lớn, nhất là các dự án hạ tầng giao thông, mặt bằng giá bất động sản khó có khả năng giảm sâu trên diện rộng.

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025

2.1. Về hoạt động quản lý, điều hành và thực thi Nghị quyết của ĐHĐCĐ:

Trên cơ sở định hướng phát triển được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị tiếp tục điều hành Công ty tập trung lĩnh vực mũi nhọn là đầu tư và kinh doanh bất động sản. HĐQT chủ trương thu gọn hoạt động đầu tư tại các Dự án Công ty không chi phối, tập trung vào các Dự án Công ty nắm quyền chi phối.

Một số quyết định quan trọng của HĐQT trong năm 2025 là:

- Phê duyệt điều chỉnh Dự án Tổ hợp TTTM, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy tại phường Long Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Thông qua việc vay vốn và ủy quyền ký hồ sơ tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà nội để triển khai thi công Dự án Vĩnh Tuy giai đoạn 2.
- Phê duyệt lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA) để thực hiện báo cáo soát xét, báo cáo tài chính cho năm 2025.
- Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư, giá bán sản phẩm và chính sách bán hàng công trình Khối nhà hỗn hợp thuộc dự án tổ hợp TTTM, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy (Tòa nhà Northern Emerald).
- Huy động vốn từ Công ty con (SHF) để bổ sung nguồn vốn kinh doanh 6 tháng cuối năm.
- Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án TTTM, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La tại phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.
- Thông qua việc vay vốn và ủy quyền ký hồ sơ tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam để triển khai thi công Dự án TTTM, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La.
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị thực hiện phân phối độc quyền sản phẩm của Khối nhà hỗn hợp thuộc dự án Tổ hợp TTTM, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy (Tòa nhà Northern Emerald).
- Phê duyệt việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai.
- Phê duyệt việc chuyển nhượng sàn diện tích văn phòng tại Tòa nhà Northern Emerald.

- Phê duyệt chấm dứt hợp đồng cho thuê căn hộ tại Tầng 12 Tòa nhà hỗn hợp cao tầng Biển Bắc.

- Thông qua việc vay vốn để góp vốn thành lập Công ty con (Công ty Cổ phần Xuân La Tower).

Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành 22 cuộc họp và ban hành 25 quyết định, trong đó nội dung chủ yếu và trọng tâm là các hoạt động chuẩn bị đầu tư dự án, điều chỉnh cách thức tổ chức, điều hành của Công ty phù hợp với tình hình mới và một số vấn đề đầu tư tài chính khác.

Bên cạnh đó, trong hoạt động quản lý, điều hành và thực thi các nhiệm vụ của ĐHCĐ, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty, tôn trọng và đảm bảo quyền của cổ đông, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty.

2.2. Hoạt động giám sát của HĐQT

Nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo quy định pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT, Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác thông qua một số hình thức cụ thể như sau:

- TGD thường xuyên báo cáo cho HĐQT về tình hình tài chính, tình hình kinh doanh của Công ty.

- Tham gia họp với Ban TGD và các đối tác có liên quan khi có các vấn đề quan trọng của Công ty.

- Tham gia ý kiến hoặc chỉ đạo trực tiếp đối với các vấn đề phát sinh quan trọng hoặc đột xuất.

Ngoài ra, HĐQT còn chú trọng công tác quản trị rủi ro, triển khai đồng thời việc chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị, tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế này trong mọi mặt hoạt động của Công ty. Hoạt động của Ban kiểm soát, HĐQT của Công ty cũng được tăng cường nhằm phát huy vai trò quan trọng trong việc giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài hòa lợi ích của Công ty, Nhà nước, các cổ đông, đối tác và bạn hàng cũng như quyền lợi người lao động.

Ban lãnh đạo, cán bộ phụ trách các phòng ban, bộ phận trực thuộc đã tiến hành nghiêm túc việc kiểm tra định kỳ, đột xuất nên đã không để xảy ra thiệt hại về mặt vật chất, sai phạm trong công tác, hạn chế đến mức thấp nhất việc lãng phí cũng như các rủi ro tác nghiệp.

Việc kiểm tra, giám sát của Hội đồng quản trị đúng thẩm quyền, có hiệu lực cao, không gây cản trở, chông chéo đến việc điều hành của Ban Giám đốc.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2026:

1. Dự báo Tình hình kinh tế nói chung và tình hình bất động sản nói riêng

Năm 2026, kinh tế thế giới được dự báo là một năm tăng trưởng chậm nhưng chưa rơi vào suy thoái toàn diện. Các tổ chức quốc tế lớn như IMF, WB và OECD đều đưa ra kịch bản thận trọng, với tăng trưởng GDP toàn cầu dao động quanh mức 2,9-3,1%.

Nguyên nhân chính đến từ tác động trễ của thuế quan cao hơn, bất ổn chính sách và nợ công gia tăng tại nhiều nền kinh tế lớn.

Mỹ - động lực tăng trưởng chủ yếu của kinh tế thế giới - được dự báo giảm tốc rõ rệt khi tác động của bảo hộ thương mại, chính sách nhập cư và lãi suất cao dần bộc lộ. Châu Âu tiếp tục đối mặt với tăng trưởng yếu, trong khi Trung Quốc chịu áp lực từ giảm phát, nhu cầu nội địa suy yếu và dư thừa công suất công nghiệp. Ngược lại, Ấn Độ và một số nền kinh tế mới nổi châu Á vẫn là điểm sáng nhờ tiêu dùng nội địa và cải cách cơ cấu.

Lạm phát toàn cầu có xu hướng hạ nhiệt, tạo dư địa để các ngân hàng trung ương lớn từng bước nới lỏng chính sách tiền tệ. Tuy nhiên, rủi ro lạm phát quay trở lại vẫn hiện hữu, đặc biệt nếu thuế quan và xung đột địa chính trị tiếp tục đẩy chi phí nhập khẩu và năng lượng tăng cao. Nguy cơ bất ổn trên thị trường trái phiếu, nhất là tại các nền kinh tế có thâm hụt lớn.

Tại Việt Nam, năm 2026 có ý nghĩa quan trọng, khởi đầu một giai đoạn phát triển mới, là năm diễn ra Đại hội lần thứ XIV của Đảng, tổ chức bầu cử đại biểu Quốc hội khóa XVI và đại biểu HĐND các cấp nhiệm kỳ 2026 - 2031.

Mục tiêu tăng trưởng GDP cả nước năm 2026 phấn đấu từ 10% trở lên gắn với giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát và bảo đảm các cân đối lớn. Đồng thời, phát huy sức mạnh đoàn kết, không ngừng đổi mới, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, tự tin, tự lực, tự cường, tự chủ chiến lược, quyết tâm cao, nỗ lực lớn, hành động quyết liệt theo chủ đề "Kỷ cương trách nhiệm; chủ động hiệu quả; đổi mới sáng tạo; tăng tốc đột phá; tăng trưởng bền vững" với 5 quan điểm, trọng tâm chỉ đạo điều hành.

2. Một số định hướng và chỉ tiêu chủ yếu năm 2026

Một số định hướng của Công ty năm 2026:

- Tổ chức 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 theo đúng tiến độ, chất lượng cam kết với khách hàng đã mua sản phẩm của Dự án.

- 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 đưa sản phẩm dự án Khu biệt thự, nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân vào kinh doanh (đối với những hạng mục đủ điều kiện bán hàng), đồng thời tiếp tục triển khai thi công các hạng mục tiếp theo của dự án.

- 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 HĐQT.

- 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.

Một số chỉ tiêu cụ thể năm 2026 như sau:

Hội đồng quản trị đưa ra một số chỉ tiêu sau cho năm 2026 như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Kế hoạch 2026
1	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

III. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2021-2026

Trên cơ sở định hướng phát triển giai đoạn 2021-2026 được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông 2021 và tại các Đại hội đồng cổ đông thường niên, Hội đồng quản trị tiếp tục điều hành Công ty tập trung lĩnh vực mũi nhọn là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Một số quyết định quan trọng của HĐQT trong giai đoạn này là:

- Giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư KMC.

- Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư, đề xuất giá bán và chính sách bán hàng Công trình Khố nhà hỗn hợp thuộc dự án Tổ hợp TTTM, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy (Tòa nhà Northern Emerald).

- Tham gia góp vốn Thành lập Công ty con- Xuân La Tower.

- Làm thủ tục chuyển nhượng Dự án "Trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La" tại phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội sang Công ty con- Xuân La Tower.

Tổng kết về các cuộc họp, quyết định và chỉ tiêu trong giai đoạn 2021-2026 như sau:

1. Số lượng cuộc họp và quyết định của HĐQT giai đoạn 2021-2026

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Số lượng cuộc họp	12	12	10	5	22
Số lượng Quyết định	24	11	10	8	25

2. Một số chỉ tiêu chính giai đoạn 2021-2026

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Doanh thu	Tỷ đồng	25,41	13,28	3,01	15,24	45,14
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	15,70	1,72	-8,84	1,00	19,07
Thuế TNDN	Tỷ đồng	2,30	0,47	0	0,09	0
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	13,39	1,25	-8,84	0,90	19,07
Tỷ lệ chia cổ tức	%	5	0	5	0	-
Lao động bình quân	Người	27	27	25	25	28
Tiền lương bình quân/tháng	Triệu đồng	16	15	15	16,3	22,8

* Về tỷ lệ chia cổ tức năm 2025: HĐQT sẽ xin ý kiến quyết định của ĐHĐCĐ tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2026.

Trên đây là Báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025, định hướng hoạt động năm 2026 và nhiệm kỳ (2021-2026) trình Đại hội đồng cổ đông 2026 thông qua.

Kính trình Đại hội xem xét quyết định.

Nơi nhận: *Thư*

- Cổ đông Công ty;
- Lưu: HĐQT, TCHC/CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Hùng

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
Về kết quả hoạt động năm 2025, kế hoạch năm 2026 và kết quả hoạt động
nhiệm kỳ 2021-2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2026 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam;
- Căn cứ kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban Kiểm Soát Công ty CP Xây Dựng Sông Hồng thông qua.

Ban kiểm soát xin trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 về kết quả công tác kiểm tra, giám sát năm 2025, kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2026 và kết quả hoạt động nhiệm kỳ 2021-2026 như sau:

PHẦN I: KẾT QUẢ KIỂM TRA, GIÁM SÁT NĂM 2025

I. Tình hình hoạt động của ban kiểm soát

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát theo đúng quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế tổ chức của Công ty. Ban kiểm soát đã lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, triển khai kiểm tra giám sát thường xuyên mọi hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:

- Kiểm tra quá trình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025.
- Kiểm tra và giám sát việc ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, việc chấp hành Điều lệ, Quy chế, Quy định của Công ty và việc tuân thủ quy định của pháp luật.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính. Xem xét Báo cáo tài chính 06 tháng và Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

- Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác của Công ty.

Trong năm 2025, ngoài các cuộc họp thường kỳ, Ban kiểm soát cũng tổ chức các cuộc họp khác để thảo luận, thống nhất một số nội dung hoạt động của Ban kiểm soát, các vấn đề phát sinh cũng như trao đổi công tác chuyên môn.... Với sự tham gia của đầy đủ các thành viên Ban kiểm soát.

II. Báo cáo kết quả giám sát

1. Kết quả thẩm định báo cáo tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

a. Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính

- Báo cáo tài chính năm 2025 được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam.

- Công ty thực hiện mở sổ, ghi chép, hạch toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh một cách thường xuyên, liên tục, phản ánh đúng bản chất kinh tế. Hệ thống báo cáo được thực hiện nhanh chóng, kịp thời, đúng tiến độ.

- Báo cáo tài chính riêng và 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 tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

b. Tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty

Với sự nỗ lực, cố gắng của Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV trong công việc thực hiện nhiệm vụ trọng tâm trong năm cùng với việc tận dụng cơ hội thị trường, Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, cụ thể như sau:

1. Về kết quả kinh doanh

Stt	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % thực hiện/ kế hoạch
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

Các chỉ tiêu kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đạt được cụ thể như sau:

2. Về tài sản của Công ty

Căn cứ bảng cân đối kế toán tổng hợp ngày 31/12/2025 của Công ty như sau:

TÀI SẢN	Đơn vị tính	31/12/2025	01/01/2025
A. Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	998,11	306,16
B. Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	342,24	224,02
Tổng tài sản	Tỷ đồng	1.340,35	530,18
NGUỒN VỐN		31/12/2025	01/01/2025
C. Nợ phải trả	Tỷ đồng	1.042,64	250,96
D. Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	297,71	279,22
Tổng nguồn vốn	Tỷ đồng	1340,35	530,18

Nhận xét:

- Tổng tài sản và tổng nguồn vốn của Công ty đến ngày 31/12/2025 là: 1340,35 tỷ đồng, tăng gấp 2,53 lần so với đầu kỳ báo cáo.

- Tổng doanh thu của Công ty đạt được trong năm 2025 là 45,14 tỷ đồng, đạt 67,77% so với kế hoạch năm đã được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua.

- Tổng lợi nhuận sau thuế đạt 19,07 tỷ đồng và đạt 123,19% so với kế hoạch năm đã được đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua.

3. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

- Công tác quản trị của Hội đồng quản trị trong năm 2025 phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật liên quan, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức hoạt động của Hội đồng quản trị.

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 22 cuộc họp và ban hành 25 quyết định, trong đó liên quan đến các hoạt động phê duyệt điều chỉnh dự án; thông qua các hoạt động vay vốn; phê duyệt phương án, chính sách bán hàng; Công tác cán bộ, nhân sự, điều chỉnh lương cho cán bộ, nhân viên và hoạt động mua bán tài sản phù hợp với nhu cầu hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, trong hoạt động quản lý, điều hành và thực thi các nhiệm vụ của ĐHCĐ, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty, tôn trọng và đảm bảo quyền của cổ đông, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty.

- Hội đồng quản trị đã giám sát và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh và xử lý các tồn tại, vướng mắc trong hoạt động kinh doanh.

- Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị trình trước Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã phản ánh đúng thực tế công tác quản lý, điều hành tại Công ty.

4. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- Công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025 tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định pháp luật có liên quan, Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty, đảm bảo thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

- Triển khai các chỉ thị, nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025, cũng như các nghị quyết, quyết định trong năm của HĐQT công ty

- Trong quá trình thực hiện chức năng nhiệm vụ, Ban Tổng Giám đốc luôn làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, sát sao, quyết liệt trong chỉ đạo điều hành kinh doanh trong bối cảnh khu vực, lĩnh vực kinh doanh có nhiều khó khăn và cạnh tranh, kịp thời đề ra các giải pháp để tận dụng cơ hội và quản trị rủi ro đảm bảo tối ưu hoạt động đầu tư và đảm bảo hiệu quả SXKD, Nguồn vốn của Công ty được bảo toàn và tăng dần qua các năm.

5. Đánh giá sự phối hợp giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

- Trong năm 2025, Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ khiếu nại, yêu cầu nào của cổ đông liên quan đến hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

- Công tác phối hợp giữa Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc vẫn đảm bảo nguyên tắc vì lợi ích hợp pháp của Công ty và của cổ đông theo quy định của pháp luật, Điều lệ và quy chế hoạt động.

III. Kế hoạch hoạt động của ban kiểm soát năm 2025

Trong năm 2025, Ban kiểm soát sẽ tiếp tục thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông, thường xuyên thực hiện kiểm tra, giám sát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, cụ thể như sau:

- Giám sát việc chấp hành quy định pháp luật, tuân thủ Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

- Kiểm tra, giám sát kế hoạch triển khai các hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty.

- Xem xét, thẩm định Báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm của Công ty.

- Thực hiện kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất theo đề nghị của cổ đông hoặc Hội đồng quản trị trong quá trình hoạt động, nhằm phòng ngừa rủi ro, đảm bảo Công ty hoạt động theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

PHẦN II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2021-2026

I. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026

1. Nhân sự của Ban kiểm soát

Đại hội cổ đông nhiệm kỳ 2021-2026 bầu Ban Kiểm soát công ty với 3 thành viên:

- | | |
|--------------------|------------|
| - Bà Mai Hồng Linh | Trưởng Ban |
| - Ông Lê Duy Mạnh | Thành Viên |

- Bà Trần Thị Thùy Linh Thành Viên
- Ông Lê Duy Mạnh có đơn xin từ nhiệm thành viên ban kiểm soát từ 01/04/2024.
- Bà Nguyễn Hoài Thu - Thành Viên được bầu bổ sung thành viên trong đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26/04/2024.
- Hàng năm ban kiểm soát có phương hướng hoạt động cho từng năm và quá trình triển khai hoạt động phù hợp với kế hoạch đưa ra.

2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Trong suốt nhiệm kỳ, Ban kiểm soát đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông giao với tinh thần trách nhiệm, phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên trong Ban, cử đại diện tham gia các cuộc họp HĐQT, họp định kỳ, họp đột xuất khi nhận được thư mời; xây dựng kế hoạch hoạt động.

- Xem xét các báo cáo tài chính, báo cáo tình hình sản xuất, kinh doanh của Công ty, phối hợp với các phòng ban chức năng của Công ty giám sát công tác quản lý, điều hành, công tác nhân sự, công tác kế toán, lập báo cáo tài chính...

- Ban Kiểm soát luôn giữ mối quan hệ làm việc đầy đủ, thường xuyên với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh, giám sát các hoạt động để đảm bảo công ty hoạt động theo đúng pháp luật. Trong nhiệm kỳ hoạt động Ban kiểm soát không có thành viên nào vi phạm quy chế hoạt động, vi phạm pháp luật.

II. Kết quả giám sát nhiệm kỳ 2021-2026

1. Các hoạt động của Hội đồng quản trị

- Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2026 có sự thay đổi về nhân sự, nhưng việc tổ chức thực hiện điều hành nghiêm túc, tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và Nghị quyết của ĐHĐCĐ hàng năm.

- Hội đồng quản trị đã thể hiện vai trò định hướng chiến lược cho Công ty, kết quả đã được thể hiện qua các kỳ Đại hội trong báo cáo tình hình hoạt động. Công bố đầy đủ thông tin theo quy định của pháp luật.

- Hội đồng quản trị thường xuyên rà soát, sửa đổi, ban hành hệ thống quy chế, nội quy làm việc phù hợp với thực tế.

2. Hoạt động của Ban Tổng giám đốc

- Nhiệm kỳ 2021-2026 Ban điều hành của công ty được cơ cấu tổ chức và hoạt động theo đúng nghị quyết chỉ đạo của hội đồng quản trị và pháp luật của nhà nước

- Triển khai đầu tư kinh doanh theo đúng nghị quyết của HĐQT đã thực hiện được doanh thu, lợi nhuận, tiền lương cán bộ nhân viên, các chỉ tiêu theo đúng nghị quyết.

- Trong giai đoạn có nhiều biến động về kinh tế, thị trường, pháp luật, nhưng Ban Tổng giám đốc đã tận dụng được những cơ hội quan trọng để đưa ra các quyết định chiến lược, đẩy nhanh tiến độ thực hiện một số dự án trọng điểm của Công ty, trong đó có dự án tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy - công trình khỏi nhà

hỗn hợp (khởi công xây dựng T6/2025) và dự án Trung tâm thương mại, chợ, siêu thị và văn phòng cho thuê Xuân La (khởi công xây dựng T5/2025).

3. Kết quả sản xuất kinh doanh

- Các số liệu báo cáo tài chính trong các năm của công ty phản ánh trung thực trên các nội dung chủ yếu, phản ánh chính xác tình hình hoạt động của công ty trong từng năm và trong nhiệm kỳ. Việc ghi chép sổ kế toán, lưu giữ chứng từ và báo cáo tài chính tuân thủ theo quy định của chuẩn mực kế toán.

- Kiểm tra, giám sát hoạt động tài chính hàng năm nhằm đánh giá tính chính xác hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp báo cáo tài chính hàng năm.

- Bảng kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm, bảng cân đối kế toán, thuế GTGT, sổ sách chứng từ kế toán, rõ ràng đầy đủ theo yêu cầu báo cáo tài chính.

- Ban kiểm soát xin kính trình đại hội một số chỉ tiêu chủ yếu theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ các năm từ 2021 đến 2025 như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	Tài sản và nguồn vốn						
1	Tổng tài sản	Tỷ đồng	300,08	484,44	540,78	530,18	1.340,35
2	Nợ phải trả	Tỷ đồng	15,95	177,64	252,21	250,96	1.042,64
3	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	284,12	306,79	288,57	279,22	297,71
II	Kết quả sản xuất kinh doanh						
1	Doanh thu	Tỷ đồng	25,41	13,28	3,01	15,24	45,14
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	13,39	1,25	-8.84	0,90	19,07

Nhiệm kỳ 2021-2026 được thực hiện trong điều kiện nền kinh tế toàn cầu gặp khó khăn. Việt Nam cũng không nằm ngoài tình thế chung của thế giới, phải gồng mình gánh chịu hậu quả do dịch bệnh covid để lại. Trong bối cảnh đó, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực cố gắng, linh hoạt đối với từng thời điểm, nhưng từng quyết định đưa ra đều được cân nhắc kỹ lưỡng, đã đem lại kết quả kinh doanh như sau:

- Doanh thu năm 2021 đạt 25,41 tỷ đồng, đến năm 2025 đạt 45,15 tỷ đồng

chịu hậu quả do dịch bệnh covid để lại. Trong bối cảnh đó, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực cố gắng, linh hoạt đối với từng thời điểm, nhưng từng quyết định đưa ra đều được cân nhắc kỹ lưỡng, đã đem lại kết quả kinh doanh như sau:

- Doanh thu năm 2021 đạt 25,41 tỷ đồng, đến năm 2025 đạt 45,15 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2021 đạt 13,40 tỷ đồng, đến năm 2025 đạt 19,07 tỷ đồng

III. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát

- Xây dựng kế hoạch làm việc nhiệm kỳ 2026-2031
- Giám sát tình hình thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ, giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch, giám sát việc triển khai các chiến lược và định hướng của Công ty trong nhiệm kỳ mới.
- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện và tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Kiểm tra, đánh giá việc xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ
- Thẩm định báo cáo tài chính theo quy định
- Thực hiện các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông giao phó.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2025, kế hoạch năm 2026 và kết quả hoạt động nhiệm kỳ 2021-2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

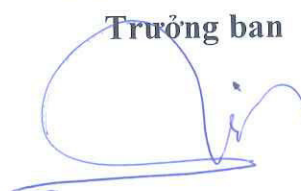
Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- HĐQT
- Lưu: TCHC/CT


TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Mai Hồng Linh

**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.

- Phấn đấu 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
Q. HÀI BÀ TRUNG - TP. HÀ NỘI
M.S.D. 03118001042-C.T.C.P
Phạm Quỳnh Trang