

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG**

---

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**NĂM BÁO CÁO 2025**



**- Hà nội tháng 04 năm 2026 -**

**BÁO CÁO**  
**Thường niên năm 2025**

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

**I. Thông tin chung**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100107042 do Phòng đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 17/04/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 14/08/2025.
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: Số 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.
- Số điện thoại: 024.39727297
- Số fax: 024.39727295
- Website: <http://incomex.com.vn>
- Mã cổ phiếu (nếu có): ICG
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng tiền thân là chi nhánh tại Hà Nội của Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng được thành lập ngày 14 tháng 06 năm 1997 theo Quyết định số 354/BXD-TCLĐ. Ngày 15/12/2004, để phù hợp với định hướng và chiến lược phát triển lâu dài của Tổng Công ty, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Sông Hồng đã ra Quyết định số 958/QĐ-HĐQT-TCT về việc sáp nhập Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội vào Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hà Nội và lấy tên là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hà Nội.

Ngày 21/02/2006, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 257/QĐ-BXD về việc chuyển Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hà Nội thành Công ty Cổ phần

với tên gọi Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Xuất nhập khẩu Hà Nội; Vốn điều lệ của Công ty là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng).

Ngày 9/5/2006, theo Quyết định số 747/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi nội dung Quyết định số 257/QĐ-BXD ngày 21/02/2006. Theo đó Công cổ phần sẽ có tên là Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng, tên viết tắt là INCOMEX, chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. Ngày 24/02/2017, Sở KH&ĐT Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0100107042, đăng ký thay đổi lần 9.

Qua hơn 20 năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, Incomex là doanh nghiệp có năng lực và kinh nghiệm hoạt động trong các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, môi giới đấu giá bất động sản, quản lý dự án, tư vấn thiết kế các hạng mục công trình dân dụng, công nghiệp... Với đội ngũ kỹ sư, cán bộ kỹ thuật có năng lực, giàu kinh nghiệm, đội ngũ công nhân chuyên ngành có tay nghề và thiết bị thi công đa dạng, .... Incomex được các chủ đầu tư, đối tác tin cậy giao cho thi công nhiều loại hình công trình có quy mô lớn và phức tạp. Các công trình do Công ty thực hiện đều đảm bảo chất lượng, bàn giao đúng tiến độ.

Với định hướng phát triển tập trung vào các lĩnh vực: Đầu tư, kinh doanh bất động sản; Môi giới đấu giá bất động sản; Quản lý dự án; Tư vấn thiết kế các hạng mục công trình; Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi...; Kinh doanh thiết bị dân dụng, công nghiệp, vật liệu xây dựng;... Ngày 19/5/2007, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua nội dung tăng vốn điều lệ của Công ty từ 10 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng, với sự tham gia góp vốn của các cổ đông chiến lược là Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, Tập đoàn Hansin (Hàn Quốc), Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương...

Ngày 22/4/2010, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua nội dung tăng vốn điều lệ của Công ty từ 150 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng.

Với mục tiêu “Tôn trọng, lắng nghe, xem lợi ích của khách hàng, đối tác, cổ đông là lợi ích của chính mình” và “Tự đổi mới, đón đầu cơ hội, gặt hái thành công”, Incomex đang từng bước hoàn thiện cấu trúc bộ máy tổ chức để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tới. Cùng với các công ty liên doanh, liên kết, Incomex ngày càng khẳng định thương hiệu và vị thế của mình trên thị trường trong và ngoài nước.

- Các sự kiện khác: Không

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

- Ngành nghề kinh doanh:

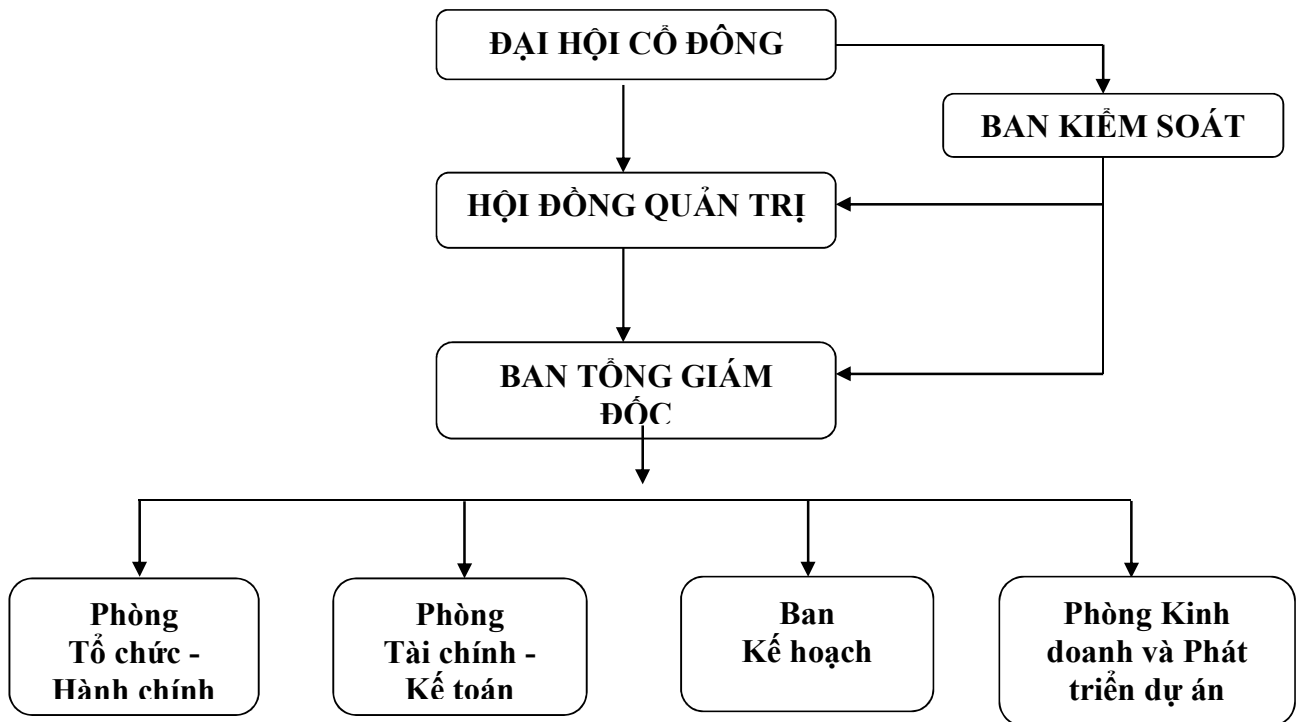
+ Đầu tư, kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê.

+ Môi giới, đấu giá bất động sản (không bao gồm dịch vụ tư vấn giá đất).

- + Hoạt động dịch vụ tài chính.
- Địa bàn kinh doanh: Công ty hoạt động kinh doanh chính trên địa bàn thành phố Hà Nội.

### 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc.
- Cơ cấu bộ máy quản lý.



#### - Các công ty con, công ty liên kết:

Tính đến 31/12/2025, các Công ty có vốn góp của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng như sau:

- a. Công ty Cổ phần SHF
  - Giấy chứng nhận mã số doanh nghiệp: 0109782524 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/10/2021
  - Địa chỉ: 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội
  - Ngành nghề kinh doanh chính: Nông nghiệp sạch
  - Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là 98%, tương đương 29.400.000.000 đồng.
- b. Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ và Thương Mại Sông Hồng

- Giấy chứng nhận mã số doanh nghiệp: 0106568226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/06/2014, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 06/10/2020.

- Địa chỉ: Tầng G1, Tòa nhà 24T, Chung cư B4 Kim Liên, phường Kim Liên, Tp. Hà Nội.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư...

- Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là 40%, tương đương 400.000.000 đồng.

c. Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam

- Giấy chứng nhận mã số doanh nghiệp: 0109350080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/09/2020.

- Địa chỉ: Tầng 1&2, tòa nhà Hanoi Aqua Central, số 44 đường Yên Phụ, phường Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản...

- Vốn điều lệ: 1.329,5 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là 7,35%, tương đương 97.718.250.000 đồng.

d. Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai

- Giấy chứng nhận mã số doanh nghiệp: 0101847811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2005.

- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà TSG Lotus Sài Đồng, Số 190 phố Sài Đồng, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản...

- Vốn điều lệ: 390 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là 6,73%, tương đương 26.250.000.000 đồng.

e. Công ty Cổ phần Xuân La Tower

- Giấy chứng nhận mã số doanh nghiệp: 0111285745 do Phòng đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/11/2025.

- Địa chỉ: Số 137 đường Võ Chí Công, Tổ 37, cụm 5, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản...

- Vốn điều lệ: 120 tỷ đồng, tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là 51%, tương đương 61.200.000.000 đồng.

g. Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Incomex

- Giấy chứng nhận đăng ký mã số doanh nghiệp số 0102355731 do Phòng đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp Hà Nội, cấp lần đầu ngày 01/02/2011.

- Địa chỉ: Số 11 ngõ 318 Đê La Thành, Phường Ô chợ Dừa, Tp. Hà Nội.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn lập dự án, lập tổng dự toán, lập hồ sơ mời thầu, quản lý dự án; Quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị...

- Vốn điều lệ: 6,425 tỷ đồng, tính đến thời điểm 31/12/2021, vốn thực góp của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là 900.000.000 đồng.

#### h. Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành

- Giấy chứng nhận mã số doanh nghiệp số 0102380512 do Phòng đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp Hà Nội, cấp lần đầu ngày 02/08/2007.

- Địa chỉ: 713 Lạc Long Quân, phường Phú Thượng, Tp. Hà Nội.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp, sản xuất và kinh doanh VLXD.

- Vốn điều lệ: 179 tỷ đồng, tính đến thời điểm 31/12/2021, vốn thực góp của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là 3.000.000.000 đồng.

#### **4. Định hướng phát triển**

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- + Duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và phát triển vững chắc.

- + Tham gia tích cực vào chương trình phát triển xây dựng nhà ở của thành phố.

- + Không ngừng nâng cao đời sống của CBNV, đảm bảo lợi ích chính đáng của cổ đông và nộp ngân sách đầy đủ đúng quy định.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- + Tham gia đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất các dự án phát triển xây dựng nhà ở và các dự án kinh doanh bất động sản khác có tiềm năng trên phạm vi toàn quốc.

- + Tiếp tục mở rộng hợp tác, liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để phát triển các dự án trên toàn quốc.

- + Tổ chức, sắp xếp bộ máy, lao động của Công ty cho phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty. Tiếp tục đào tạo và phát triển nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.

- + Tập trung xây dựng thương hiệu INCOMEX, quảng bá sản phẩm và hình ảnh của công ty.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty: Công ty đảm bảo rằng vấn đề trách nhiệm với môi trường, xã hội và cộng đồng là phần gắn liền với hệ thống quản lý và văn hóa của doanh nghiệp.

#### **5. Các rủi ro:**

- Việc tăng cao lãi suất cho vay của Ngân hàng sẽ tạo lên áp lực ngắn hạn đối với khách hàng vay, do đó dòng vốn vào thị trường bất động sản được dự báo sẽ vận động theo hướng thận trọng và chọn lọc hơn.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

<b>Stt</b>	<b>Nội dung</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Kế hoạch 2025</b>	<b>Thực hiện 2025</b>	<b>Tỷ lệ thực hiện (%)</b>
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

### **2. Tổ chức và nhân sự:**

a) Danh sách Ban điều hành:

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu cổ phần</b>
1	Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc	0,00042%
2	Nông Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc	0,37%
3	Phạm Tiến Thành	Phó Tổng Giám đốc	0,00028%
4	Lương Thị Ánh Phượng	Kế toán trưởng	0,000065%

#### **• Tóm tắt lý lịch của Ban điều hành**

##### **(1) Bà Phạm Quỳnh Trang - Tổng Giám đốc**

- Họ và tên khai sinh: Phạm Quỳnh Trang

- Ngày tháng năm sinh: 29/07/1982
- Quốc tịch gốc: Việt Nam
- Địa chỉ: P 207 HH2A ĐNB Tổ 18, phường Bồ Đề, Tp. Hà Nội
- Số CCCD: 030182025120 Ngày cấp: 16/07/2021
- Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư KTXD, Thạc sỹ kinh tế - Trường Đại Học Xây dựng
- Tóm tắt quá trình công tác:
- + Từ T04/2005 - T08/2005: Chuyên viên tại Phòng Đầu tư và Quản lý Thiết bị - Công ty Chế biến Kinh doanh Than Miền Bắc
- + Từ T10/2005 - T12/2005: Chuyên viên tại Phòng Thẩm định - Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ
- + Từ T06/2006 - T09/2011: Chuyên viên tại Phòng Quản lý dự án - Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
- + Từ T09/2011 - T09/2016: Phó Phòng Quản lý dự án - Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
- + Từ T10/2016 - T05/2019: Phó Phòng Đầu tư & Phát triển dự án - Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
- + Từ T06/2019 - T05/2020: Trưởng Phòng Đầu tư & Phát triển dự án - Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
- + Từ T05/2020 - T09/2020: Trưởng Phòng Kinh doanh & Phát triển dự án - Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
- + Từ T10/2020 - T05/2021: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
- + Từ T06/2021 - Nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
- Số lượng cổ phần đang nắm giữ: **84** cổ phần.
- (2) Bà Nông Thị Thu Trang - Phó Tổng Giám đốc**
- Họ và tên khai sinh: Nông Thị Thu Trang
- Ngày tháng năm sinh:
- Quốc tịch gốc: Việt Nam
- Địa chỉ: CHCC số 1208A, Đơn nguyên II nhà B4 TT Kim Liên, phường Kim Liên, Tp. Hà Nội
- Số CCCD: 004179000022 Ngày cấp: 22/04/2019 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Tóm tắt quá trình công tác:
- +1996 - 2000: Sinh viên trường Đại học Kinh tế Quốc dân Hà Nội



+T3/2001 - T7/2002: Kiểm toán viên Bưu điện tỉnh Cao Bằng  
+T8/2002 - T5/2003: Kế toán viên Công ty Điện báo Điện thoại, Bưu điện tỉnh Cao Bằng  
+T6/2003 - T9/2004: Kế toán viên chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng tại Hà Nội  
+T10/2004 - T12/2004: Phó phòng Tài chính kế toán Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng tại Hà Nội.  
+T1/2005 - T12/2006: Phó phòng Tài chính kế toán Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hà Nội nay là Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.  
+T1/2007 - T9/2007: Trợ lý Hội đồng Quản trị kiêm phó phòng tài chính kế toán Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng  
+T10/2007 - T8/2009: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng  
+T9/2009 - T04/2021: Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.  
+T04/2021 - Nay: Phó Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

- Số lượng cổ phần đang nắm giữ: **74.545** cổ phần.

**(3) Ông Phạm Tiến Thành - Phó Tổng giám đốc**

- Họ và tên khai sinh: Phạm Tiến Thành  
- Ngày tháng năm sinh: 05/04/1982  
- Quốc tịch gốc: Việt Nam  
- Địa chỉ : số 15 Ngách 54/53/1 đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội  
- Số CCCD: 037082007184      Ngày cấp: 23/02/2026  
Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH  
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ thương mại  
- Tóm tắt quá trình công tác:  
+ Từ T6/2006 - T4/2010: Chuyên viên phòng Đầu tư và phát triển dự án, thành viên Ban kiểm soát tại Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng  
+ Từ 4/2010 - T5/2011: Chuyên viên phòng Đầu tư và phát triển dự án, thành viên Ban kiểm soát tại Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng  
+ Từ 5/2011 – 2018: Chuyên viên phòng Đầu tư và phát triển dự án, thành viên Ban kiểm soát tại Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng  
+ Từ 2018 - T10/2020: Phó phòng Kinh doanh và Phát triển dự án, thành viên Ban kiểm soát tại Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng  
+ Từ T10/2020 - 31/05/2021: Trưởng phòng Kinh doanh và Phát triển dự án, thành viên Ban kiểm soát (đến 27/04/2021) tại Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng

+Từ 01/06/2021 – Nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng

- Số lượng cổ phần đang nắm giữ: **57** cổ phần.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**(4) Bà Lương Thị Ánh Phụng - Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Lương Thị Ánh Phụng
- Ngày tháng năm sinh: 10/09/1979
- Số CCCD: 025179005808 Ngày cấp: 01/06/2023
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Địa chỉ TT: Tổ 5, thôn Tân Bình, xã Xuân Mai, Tp. Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Kế toán
- Tóm tắt quá trình công tác:

+ Từ T11/2001 - 31/01/2016: Cán bộ phòng Tài chính Kế toán Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

+ Từ 01/02/2016 - 31/5/2021: Phó phòng Tài chính Kế toán Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

+ Từ 01/6/2021- nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

- Số lượng cổ phần đang nắm giữ cá nhân: **13** cổ phần
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**b) Những thay đổi trong ban điều hành: Không**

**c) Số lượng cán bộ, nhân viên.**

- Số lượng cán bộ, nhân viên trong Công ty: 28 người
- Chính sách đối với người lao động:

***Chính sách tuyển dụng, đào tạo:***

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh. Tùy thuộc vào từng vị trí đảm nhận mà có những tiêu chuẩn quy định phù hợp.

Đào tạo: Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là nắm bắt các yêu cầu về kỹ năng tác nghiệp đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn ISO, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn. Việc đào tạo tại được Công ty thực hiện theo hướng sau:

Đào tạo nhân viên mới: Sau khi được tuyển dụng, nhân viên mới sẽ được Công ty tổ chức đào tạo để nắm rõ về nội quy lao động, trách nhiệm quyền hạn được giao, phương pháp và kỹ năng thực hiện công việc.

Đào tạo thường xuyên: Căn cứ vào nhu cầu phát triển của Công ty, năng lực, trình độ cán bộ, mức độ gắn bó với Công ty, Công ty định ra kế hoạch đào tạo dưới nhiều hình thức: cử đi học các lớp chuyên môn để nâng cao nghiệp vụ, sử dụng chứng chỉ để tác nghiệp, đào tạo tại chỗ bằng các khoá huấn luyện.v.v... Kết quả sau mỗi khoá học được báo cáo đầy đủ để Công ty đánh giá hiệu quả của các phương pháp và hình thức đào tạo.

***Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi:***

Chính sách lương, thưởng: 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.

Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc. Công ty đưa ra chính sách thưởng ngày lễ tết, thưởng đột xuất cho cá nhân và tập thể. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, có thành tích chống tiêu cực, lãng phí.

Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp đúng theo quy định của pháp luật.

***Các chế độ chính sách khác đối với người lao động:***

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động theo Bộ luật Lao động, nội quy lao động và thoả ước lao động tập thể. Chế độ bảo hiểm của công ty bao gồm: Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp. Công ty đặc biệt quan tâm đến việc hiếu hỷ cho CBCNV lao động trong Công ty.

Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên cụ thể:

Tổ chức khám sức khỏe hàng năm;

Tặng quà cho các cán bộ công nhân viên vào các dịp ngày quốc tế phụ nữ 8/3; ngày phụ nữ Việt Nam 20/10; cưới hỏi; ngày lễ tết (tết Dương lịch, tết Nguyên đán, 30/4, ngày Quốc tế lao động 1/5, Quốc khánh 2/9);

Tổ chức cho các cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, du lịch hàng năm;

Tổ chức vui chơi và tặng quà cho các cháu là con của cán bộ công nhân viên trong Công ty nhân ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, rằm trung thu;

Tặng quà cho các cháu đạt thành tích cao trong học tập...

***3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án***

***a) Các khoản đầu tư lớn***

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:

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

- Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy
- Công trình Khỗi hỗn hợp (Giai đoạn 2): Dự án đã được khởi công 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.

- Dự án Khu biệt thự, nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân: Hiện Công ty đang 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. Theo kế hoạch đầu tư xây dựng của công ty, quý II/2028 dự án sẽ hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng.

- Dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La: Dự án đã được khởi công xây dựng vào quý II/2025, hiện đang hoàn thành thi công phần ngầm. Dự kiến hoàn thành công trình vào quý I/2027.

- Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và nhà ở Sao Mai: Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty.

- Dự án cải tạo xây dựng lại khu B Kim Liên giai đoạn 2: Công ty đã gửi Sở Xây dựng hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

- Dự án cải tạo chung cư cũ 135 Nguyễn Văn Cừ, Long Biên: Công ty đang làm việc với UBND quận Long Biên tiến hành phê duyệt quy hoạch và lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

**b) Các công ty con, công ty liên kết**

TT	Tên doanh nghiệp	Số vốn đầu tư (đồng)	Tình hình hoạt động
1	Công ty Cổ phần SHF	29.400.000.000	Đang nghiên cứu thực hiện dự án nông nghiệp sạch và thực hiện hoạt

			động trồng rừng tại Vĩnh Phúc.
2	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Thương mại Sông Hồng	400.000.000	Thực hiện quản lý vận hành tại các Tòa nhà
3	Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam	97.710.000.000	Công ty mua cổ phần tại Công ty cổ phần Thanh Xuân để thực hiện việc đầu tư tại dự án Khu biệt thự, nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân.
4	Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai	26.250.000.000	Đang triển khai thực hiện Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ nhà ở Sao Mai.
5	Công ty Cổ phần Xuân La Tower	61.200.000.000	
6	Công ty Cổ phần tư vấn Incomex	900.000.000	
7	Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	3.000.000.000	

#### **4. Tình hình tài chính**

##### **a) Tình hình tài chính**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>% tăng, giảm</b>
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	530,18	1.340,35	Tăng 152,8%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	13,21	6,668	Giảm 49,5%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	-4,69	28,79	-
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	5,70	-9,72	-
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1,00	19,07	-
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	0,91	19,07	-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%			

**b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b> + Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn + Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,34   0,20	1,07   0,63	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b> + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,47  0,89	0,78  3,5	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b> + Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân + Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,025   0,024	0,01   0,005	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,068  0,003 0,0017 -0,35	2,86  0,06 0,01 0,4	

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.**

**a) Cổ phần:**

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 17.572.000 Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 17.572.000
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

**b) Cơ cấu cổ đông:**

TT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ /VĐL (%)	Số lượng cổ đông
<b>1</b>	<b>Trong nước</b>	<b>16.351.560</b>	<b>93,05</b>	<b>1608</b>
	- Cá nhân	12.957.956	73,74	1594
	- Tổ chức	3.393.604	19,31	14
<b>2</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>1.220.440</b>	<b>6,95</b>	<b>12</b>
	- Cá nhân	6.940	0,04	8
	- Tổ chức	1.213.500	6,91	4
<b>Tổng cộng</b>		<b>17.572.000</b>	<b>100</b>	<b>1620</b>

**c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng không phát hành cổ phần làm tăng vốn chủ sở hữu Công ty.

**d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:**

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 2.428.000
- Trong năm 2025 Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ

**e) Các chứng khoán khác:** Không có

**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty**

**6.1. Tác động lên môi trường:**

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là đầu tư bất động sản. Vì vậy, để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, với vị thế là chủ đầu tư dự án bất động sản, Công ty luôn ưu tiên lựa chọn nhà thầu xây dựng và cung cấp thiết bị có giải pháp tốt nhất về bảo vệ môi trường. Thiết bị trang bị cho dự án của Công ty đảm bảo tiết kiệm điện năng. Công ty ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu thay thế ít sử dụng năng lượng nếu đáp ứng đủ tiêu chuẩn kỹ thuật. Việc sử dụng năng lượng và nước trực tiếp của Công ty chủ yếu tại văn phòng. Công ty luôn đề ra và quản lý định mức tiêu hao hàng tháng đảm bảo việc tiêu hao năng lượng và nước không vượt quá định mức tiêu hao đã đề ra. Trong tương lai, để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, Công ty đề ra giải pháp:

- Lựa chọn nhà thầu thi công và cung cấp trang thiết bị được đánh giá có giải pháp tốt nhất về môi trường.

- Thực hiện đề ra định mức tiêu hao năng lượng và nước đối với văn phòng Công ty.

- Trong hoạt động xây dựng của Công ty. Công ty áp dụng tối đa giải pháp bảo vệ môi trường như đầu tư trang thiết bị, xây dựng quy trình giám sát chặt chẽ về môi trường.

### ***6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu***

Các dự án của Công ty thực hiện đều cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng với những hành động cụ thể như sau:

- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng không nung thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống theo Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/04/2010, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 16/04/2012 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 09/2012/TT-BXD ngày 28/11/2012 của Bộ Xây dựng thông qua.

- Khi lập thiết kế các dự án Công ty đều tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/BXD; phát triển công trình xanh trong hoạt động xây dựng, mời các nhà thầu tư vấn thiết kế để giới thiệu về hiệu quả của các hệ thống đánh giá công trình xanh, hướng dẫn thực hiện quy chuẩn, thiết kế tích hợp, sử dụng các công cụ mô phỏng năng lượng và công cụ thẩm tra thiết kế.

### ***6.3. Tiêu thụ năng lượng:***

Chủ động kiểm soát thời gian vận hành và sử dụng thiết bị với hiệu suất cao nhằm hạn chế thất thoát năng lượng như sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời, hệ thống đèn LED công suất thấp và các giải pháp điều khiển thông minh áp dụng tại văn phòng. Với việc sử dụng các ứng dụng công nghệ trên trong thời gian dài sẽ góp phần giảm áp lực tiêu thụ điện năng lên môi trường, giảm chi phí vận hành tại các tòa nhà và giảm chi phí cho người sử dụng.

### ***6.4. Tiêu thụ nước:***

- Sử dụng các nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp với từng dự án cụ thể.

- Xây dựng các bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống trạm xử lý đạt quy chuẩn về môi trường ngay tại dự án.

- Ứng dụng các thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ nhằm phát hiện sớm các thất thoát, sự cố để khắc phục kịp thời, tránh thất thoát trong quá trình sử dụng nước.

- Nhu cầu sử dụng nước cho dự án được tính toán theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

### ***6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường***



- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không bị xử phạt

- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

#### ***6.6. Chính sách liên quan đến người lao động***

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

  - + Số lượng lao động năm 2025 là: 27 người

  - + Mức lương trung bình đối với người lao động: 22.000.000 đồng/người/tháng

- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

  - + 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, giúp đỡ các gia đình có hoàn cảnh khó khăn...

  - + 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;

  - + 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, tuyên dương và trao quà cho các cháu có thành tích tốt trong học tập.

- Hoạt động đào tạo người lao động:

Năm qua Công ty tiếp tục thực hiện các kế hoạch đào tạo đã được phê duyệt, khuyến khích, tạo điều kiện để các cán bộ, nhân viên đăng ký tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn nâng cao trình độ chuyên môn. Tùy theo chương trình học, các cán bộ sẽ đăng ký với Phòng tổ chức hành chính và được Công ty hỗ trợ chi phí đào tạo.

Trong năm 2025, đã có một số cán bộ tham gia và đăng ký tham gia các khóa đào tạo như quản lý dự án đầu tư xây dựng, nghiệp vụ về đấu thầu, công nghệ AI áp dụng trong kiến trúc.

#### ***6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương***

Công ty luôn tích cực tham gia các hoạt động xã hội như giúp đỡ trẻ em vùng cao, công đức tu bổ chùa, di tích lịch sử. Hàng năm Công ty vẫn trích dành 5% Lợi nhuận sau thuế để làm quỹ phúc lợi.

#### ***6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN***

Nhận thấy tầm quan trọng của thị trường vốn xanh trong phát triển cộng đồng, Công ty vẫn luôn nghiên cứu, tìm hiểu thị trường vốn xanh. Lộ trình tăng trưởng thị trường vốn xanh như sau:

- Thiết lập kế hoạch tăng trưởng xanh:
  - + Xác định mục tiêu phát triển và tăng trưởng
  - + Xác định và kiểm tra kế hoạch tăng trưởng xanh hiện tại (nếu có)
  - + Đánh giá các điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường, chính trị, chính sách, khuôn khổ pháp lý và các tác động đối với tăng trưởng xanh.
- Đánh giá theo ngành: Đánh giá tiềm năng/nhu cầu theo ngành về tăng trưởng xanh để hoàn thành các mục tiêu kinh tế.
- Chuẩn bị chính sách
- Cấp vốn: Cung cấp các phương án cấp vốn, đánh giá thuế...
- Triển khai thực hiện chính sách

### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

#### ***1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh***

Năm 2025 là năm mở ra nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản nhờ những chính sách pháp luật mới như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai. 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.

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:

- Tổng tài sản và tổng nguồn vốn của Công ty đến ngày 31/12/2025 là: 1.340,35 tỷ đồng, gấp 2,53 lần so với đầu kỳ báo cáo.

- Tổng doanh thu của Công ty đạt 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, đạt 123,19% so với kế hoạch năm đã được đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua.

## ***2. Tình hình tài chính***

### ***a) Tình hình tài sản***

- Tổng tài sản đầu kỳ là 530,18 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn là 306,16 tỷ đồng; tài sản dài hạn là 224,02 tỷ đồng.

- Tổng tài sản cuối kỳ là 1.340,35 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn là 998,11 tỷ đồng; tài sản dài hạn là 342,24 tỷ đồng.

### ***b) Tình hình nợ phải trả***

- Nợ phải trả đầu kỳ là: 250,96 tỷ đồng, nợ phải trả cuối kỳ là 1.042,64 tỷ đồng.

- Hiện tại Công ty không có nợ xấu phải trả.

## ***3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý***

- 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.

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

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

## ***4. Kế hoạch phát triển trong tương lai***

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. Ban lãnh đạo tin rằng 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. Do vậy, 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 mọi nguồn lực, thực hiện đồng bộ các giải pháp, cụ thể như sau:

- 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 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.

- Nghiên cứu, đề xuất phát triển các dự án bất động sản tiềm năng trên toàn quốc và các Dự án nhà ở xã hội, 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.

- 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.

#### ***5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán – Không có***

#### ***6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty***

Để giảm thiểu các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế - xã hội. Công ty cam kết thực hiện đầy đủ tất cả các biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công cũng như trong giai đoạn các dự án đi vào hoạt động. Cụ thể như sau:

- Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình đã đề xuất.
- Các công trình xử lý môi trường sẽ hoàn tất trước khi dự án đi vào hoạt động.
- Thực hiện tất cả các biện pháp, quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Cam kết thực hiện các biện pháp, cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm không chế đến mức thấp nhất các tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

##### ***1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội***

###### **a. Công tác quản lý điều hành**

- Ban 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.
- Ban điều hành thường xuyên 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.

###### **b. 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.

###### **c. 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.

#### **d. 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...

#### **e. 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.

#### **f. Trách nhiệm với môi trường và xã hội**

- Bên cạnh việc tập trung phát triển kinh doanh, để khẳng định vị thế của một doanh nghiệp phát triển bền vững, Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng luôn đề cao và tích cực thực hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với môi trường và xã hội. Trong quá trình thực hiện các dự án, Ban lãnh đạo luôn chỉ đạo cán bộ nhân viên chú trọng đảm bảo các chỉ tiêu về môi trường, đề xuất những giải pháp thiết thực để bảo vệ môi trường nhằm mang đến một môi trường sống trong lành, hiện đại cho khách hàng tại các dự án của Công ty.

### **2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty***

- 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.

- Trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ Ban Tổng Giám đốc luôn làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, sát sao chỉ đạo trong công tác triển khai các dự án đầu tư của Công ty, kịp thời giải quyết khó khăn.

- Tuân thủ quy định, quy chế của Công ty trong việc ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Công tác kiểm soát và quản lý thu chi đúng quy chế tài chính của Công ty.

### ***3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị***

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục phát triển theo hướng lấy kinh doanh bất động sản là trọng tâm chiến lược. Trước tình hình khó khăn của nền kinh tế nói chung, đặc biệt là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, HĐQT định hướng như sau:

a. Tiếp tục thúc đẩy thi công xây dựng công trình khối nhà hỗn hợp thuộc dự án tổ hợp TTTM, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy đảm bảo đúng tiến độ, đạt chất lượng đã cam kết với khách hàng.

b. Cơ cấu lại danh mục đầu tư, nghiên cứu chuyển nhượng và hợp tác đầu tư các Dự án đang nghiên cứu. Nghiên cứu chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty liên kết hoặc đầu tư vốn dài hạn.

c. Tiếp tục thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư tại 135 Nguyễn Văn Cừ, quận Long Biên, Hà Nội;

d. Tiếp tục tìm kiếm, phát triển mới các dự án kinh doanh bất động sản tiềm năng trên toàn quốc, trong đó có bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng; các Dự án cải tạo chung cư cũ.

e. Nghiên cứu các phương án tài chính để nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn của Công ty.

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

g. Tập trung xây dựng thương hiệu INCOMEX, quảng bá sản phẩm và hình ảnh của công ty.

h. Thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo các hoạt động của Ban TGD và các cán bộ quản lý khác.

**Một số chỉ tiêu cụ thể năm 2026 như sau:**

Hội đồng quản trị đưa ra một số chỉ tiêu 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

**V. Quản trị công ty**

**1. Hội đồng quản trị**

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Số lượng chức danh nắm giữ tại các công ty khác
1	Ông Phạm Hùng	Chủ tịch HĐQT	19,36%	03
2	Bà Phạm Quỳnh Trang	Thành viên HĐQT	0,00048%	02
3	Ông Trữ Hoài Nam	Thành viên HĐQT	5,69%	01
4	Ông Phạm Quang Huy	Thành viên HĐQT	0%	01
5	Bà Nông Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT	0,42%	0

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

STT	Số Nghị quyết/Quyết	Ngày	Nội dung
1	01/QĐ-HĐQT	17/4/2025	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
2	01A/QĐ-HĐQT	17/4/2025	Phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư 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
3	02/QĐ-HĐQT	15/5/2025	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
4	03/QĐ-HĐQT	13/6/2025	Giao người đại diện quản lý phần vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần SX và TM Sao Mai tham gia dự họp ĐHĐCĐ /thường niên
5	04/QĐ-HĐQT	19/6/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán
6	04A/QĐ-HĐQT	02/7/2025	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)
7	05/QĐ-HĐQT	03/7/2025	Huy động vốn từ Công ty con
8	05A/QĐ-HĐQT	03/7/2025	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
9	05B/QĐ-HĐQT	04/7/2025	Thông qua việc vay vốn và ủy quyền ký hồ sơ tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam
10	06/QĐ-HĐQT	11/7/2025	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)
11	07/QĐ-HĐQT	21/7/2025	Phê duyệt phương án ký kết hồ sơ với khách hàng đăng ký mua căn hộ tại Tòa nhà Northern Emerald trước khi đủ điều kiện bán hàng
12	08/QĐ-HĐQT	18/8/2025	Mua xe ô tô Lexus
13	08A/QĐ-HĐQT	25/8//2025	Thông qua việc phát hành bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện đầu tư công trình Khối nhà hỗn hợp thuộc 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
14	09/QĐ-HĐQT	08/9/2025	Thanh lý 02 xe ô tô cũ và mua xe ô tô mới
15	10/QĐ-HĐQT	09/9/2025	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sản xuất và thương mại Sao Mai

16	11/QĐ-HĐQT	10/9/2025	Vay tiền mua xe ô tô Lexus LM500H
17	11A/QĐ-HĐQT	29/9/2025	Trích trước quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025
18	12/QĐ-HĐQT	13/10/2025	Vay vốn để đảm bảo dòng tiền phục vụ công tác bán hàng công trình Khối nhà hỗn hợp thuộc Dự án tổ hợp TTTM, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy
19	13/QĐ-HĐQT	21/10/2025	Phê duyệt Phương án ký kết với khách hàng có nhu cầu thanh toán sớm (thanh toán 95% giá trị hợp đồng trước khi bàn giao căn hộ)
20	14/QĐ-HĐQT	21/10/2025	Phê duyệt việc chuyển nhượng sản phẩm diện tích văn phòng tại Tòa nhà Northern Emerald
21	15/QĐ-HĐQT	21/10/2025	Phê duyệt chấm dứt hợp đồng cho thuê căn hộ tại Tầng 12 Tòa nhà hỗn hợp cao tầng Biển Bắc
22	16/QĐ-HĐQT	21/10/2025	Phê duyệt việc trích bổ sung NSLĐ vào quỹ lương
23	17/QĐ-HĐQT	07/11/2025	Tham gia góp vốn thành lập Công ty con
24	18/QĐ-HĐQT	12/11/2025	Thông qua việc vay vốn để thành lập Công ty con
25	19/QĐ-HĐQT	18/11/2025	Về việc mua xe ô tô Innova Cross hev

Trong năm 2025, HĐQT 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. 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.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.

Các thành viên Hội đồng quản trị luôn có ý thức tự hoàn thiện và bổ sung kiến thức về quản trị Công ty theo các thông lệ tốt nhất và quy định của pháp luật hiện hành.

## **2. Ban Kiểm soát**

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu
1	Bà Mai Hồng Linh	Trưởng ban	0
2	Bà Nguyễn Hoài Thu	Thành viên	93
3	Bà Trần Thị Thùy Linh	Thành viên	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm qua Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp, 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. Định kỳ tiến hành kiểm tra trực tiếp cụ thể:

- 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.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

a) Lương, thưởng, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2025 (đồng)
1	Phạm Hùng	Chủ tịch HĐQT	964.812.500
2	Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	692.520.092

3	Nông Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	570.970.182
4	Phạm Quang Huy	Thành viên HĐQT	338.869.930
5	Trử Hoài Nam	Thành viên HĐQT	60.000.000
6	Phạm Tiến Thành	Phó Tổng Giám đốc	564.017.546
7	Mai Hồng Linh	Trưởng BKS	60.000.000
8	Trần Thị Thùy Linh	Thành viên BKS	270.426.413
9	Nguyễn Hoài Thu	Thành viên BKS	326.580.866

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Các quy định về quản trị công ty được Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc nghiêm túc thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế hoạt động của Công ty.

## VI. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Xem tài liệu đính kèm. Toàn văn báo cáo tài chính riêng, báo cáo hợp nhất năm 2025 được đăng tải trên website Công ty: <https://incomex.com.vn/ket-qua-hoat-dong-kinh-doanh>

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: VT,...

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA CÔNG TY**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phạm Quỳnh Trang*