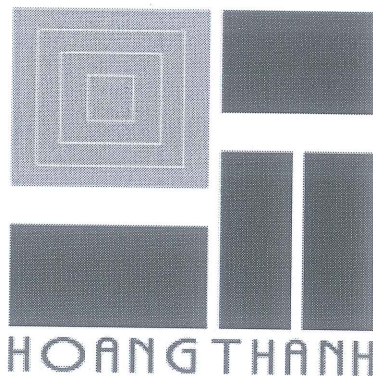


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

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

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



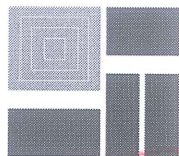
TÀI LIỆU HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025

Hà Nội, Tháng 6 năm 2025



DANH MỤC TÀI LIỆU

1. Chương trình Đại hội
2. Danh sách dự kiến về thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu.
3. Quy chế làm việc của Đại hội
4. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc
5. Báo cáo của Hội đồng quản trị
6. Báo cáo của Ban kiểm soát
7. Các tờ trình thông qua tại Đại hội, gồm:
 - Tờ trình về việc thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán.
 - Tờ trình về việc lựa chọn công ty kiểm toán năm 2025
 - Tờ trình về việc Phân chia lợi nhuận, trả cổ tức 2024 và kế hoạch năm 2025
 - Tờ trình về việc thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025
 - Tờ trình về việc phương án đầu tư xây dựng Dự án Tiên Dương 1
8. Dự thảo Nghị quyết hợp Đại hội cổ đông



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

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

Tel: 8424.3747 8102 Fax: 8424.3747 8105

HOÀNG THÀNH



CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Thời gian tổ chức: 9h00 ngày 27 tháng 6 năm 2025

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

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
8h30 – 9h00	Đón tiếp và Kiểm tra tư cách cổ đông Phát tài liệu cho cổ đông tham dự	Ban kiểm tra tư cách
9h00 – 9h15	- Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự và tuyên bố đủ điều kiện tiến hành Đại hội theo quy định của pháp luật. - Khai mạc Đại hội - Thông qua Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu	Ban Tổ chức
9h15 – 9h30	Thông qua Chương trình Đại hội và Quy chế Tổ chức ĐHĐCĐ năm 2025.	Ban Tổ chức
9h30 – 10h15	Báo cáo của Tổng Giám đốc về Kết quả hoạt động năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025;	Tổng giám đốc
	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025;	Hội đồng quản trị
	Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024	Trưởng BKS
	- Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán - Tờ trình thông qua Danh sách các đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 - Tờ trình thông qua Phương án phân phối lợi nhuận, trả cổ tức năm 2024 và kế hoạch năm 2025 - Tờ trình thông qua mức chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 - Tờ trình phương án đầu tư Dự án Tiên Dương 1	Hội đồng quản trị
10h15– 10h45	Thảo luận và biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình đã trình bày ở trên	Đoàn Chủ tịch
10h45 – 11h00	Nghỉ giải lao	
11h00 – 11h15	Thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết ĐHĐCĐ với các nội dung như trên và ĐHĐCĐ biểu quyết.	Ban Thư ký
11h15	Bế mạc Đại hội đồng cổ đông năm 2025	Ban tổ chức

BAN TỔ CHỨC ĐHĐCĐ 2025



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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Hà Nội, ngày 27 tháng 6 năm 2025

Danh sách dự kiến Đoàn Chủ tịch gồm:

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

Danh sách dự kiến Ban thư ký gồm:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Vị trí
1	Bà Nguyễn Thu Hà	Phó phòng HCNS	Trưởng ban
2	Bà Phạm Thị Thúc	Thư ký Dự án	Thành viên

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

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

Danh sách dự kiến Ban kiểm phiếu gồm:

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

**QUY CHẾ
TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH**

CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

- 1.1. Quy chế áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành (gọi tắt là Công ty).
- 1.2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện và cách thức tiến hành Đại hội.
- 1.3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

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

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

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

a) Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội cổ đông phải mang theo Giấy mời họp, Căn cước/Hộ chiếu của người dự họp, Giấy uỷ quyền (trong trường hợp uỷ quyền) để Ban Kiểm tra tư cách cổ đông kiểm tra.

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

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

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

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

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

a) Tham dự hoặc uỷ quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp.

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

c) Các cổ đông hoặc đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban Tổ chức Đại hội.

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

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

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

a) Ban Kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 do Hội đồng quản trị công ty đề cử và thông qua Đại hội.

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

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

3.2. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu

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

b) Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm:

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

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

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

4.1. Trách nhiệm của Chủ tịch đoàn:

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

4.2. Trách nhiệm của Ban Thư ký:

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

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

CHƯƠNG III: TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 5. Điều kiện tiến hành Đại hội

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 được tiến hành khi có số cổ đông, đại diện cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

Điều 6. Cách thức tiến hành Đại hội

6.1. Cách thức biểu quyết tại Đại hội:

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

6.2. Kiểm tra và tổng hợp kết quả:

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

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

Các nội dung được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 khi được số cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu trên 50% số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

CHƯƠNG IV: KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 8. Biên bản Đại hội cổ đông

Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản Đại hội cổ đông. Biên bản Đại hội phải được Thư ký đọc và được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Số: 1206 - 2025/BC-HT

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025

Năm 2024, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành đã nỗ lực vượt qua nhiều thách thức trong bối cảnh thị trường bất động sản và công nghiệp nhiều biến động, từng bước củng cố và mở rộng hoạt động kinh doanh, đồng thời đảm bảo tiến độ triển khai các dự án trọng điểm. Với phương châm hành động quyết liệt, bám sát chiến lược phát triển dài hạn, Công ty đã đạt được những kết quả tích cực trong công tác đầu tư, thi công, bán hàng, pháp lý dự án và mở rộng thị trường.

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2024

1. Tình hình triển khai các Dự án năm 2024 và hoàn thành đến Tháng 6/2025.

1.1. Dự án Hoàng Thành Villas:

a. Về Pháp lý:

Tiếp tục giải quyết các nội dung pháp lý tại dự án, cụ thể:

- Thủ tục giải phóng mặt bằng phần diện tích đất mở rộng 352m² còn lại tại lô TT03A: Hiện tại, Công ty đang tích cực làm việc với Sở TNMT để hoàn tất thủ tục giao đất.
- Công tác bàn giao hạ tầng Dự án: Trong năm 2024, Công ty đã hoàn thành công tác bàn giao hạng mục đường nội bộ, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thoát nước cho đơn vị nhà nước quản lý. Hạng mục cây xanh do vướng mắc về ranh giới đất nên chưa thực hiện bàn giao.
- Thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư (gia hạn thực hiện Dự án) để phục vụ công tác giao đất cho phần diện tích mở rộng.

b. Về thi công

- Đã hoàn thành công tác thi công công trình nhà trẻ (trường mầm non), đã được nghiệm thu PCCC công trình ngày 28/02/2025, và đã được Cục Giám định – BXD nghiệm thu đưa vào sử dụng ngày 28/3/2025. Hiện nay, công trình đã được bàn giao cho đơn vị thuê vận hành (Sasuke) đi vào hoạt động.
- Phòng ban chuyên môn đang phối hợp Điện lực Hà Đông hoàn thiện thủ tục đầu tư thêm Trạm Biến áp để cấp đủ điện cho nhà trẻ.

c. Về bán hàng

Đã hoàn thành bán hàng và thủ tục cấp sổ đỏ cho các khách hàng.

1.2. Dự án Hoàng Thành Pearl:

a. Về pháp lý:

- Hoàn thành nghiệm thu PCCC đưa vào sử dụng ngày 07/02/2024.
- Hoàn thiện nghiệm thu đưa Công trình vào sử dụng ngày 07/03/2024.

- Bàn giao hạ tầng cho cơ quan nhà nước: Đang làm việc với Sở Xây Dựng để thực hiện các thủ tục bàn giao theo hướng dẫn.
- Hoàn thành công tác vận hành thử nghiệm công trình môi trường của Khối cao tầng thuộc Dự án và được Sở Nông nghiệp và môi trường xác nhận đạt yêu cầu xả thải ra môi trường theo GPMT.
- Đang thực hiện thủ tục với Sở TNMT và Văn phòng Đăng ký đất đai để triển khai công tác cấp sổ đỏ cho cư dân.
- Đã hoàn thành tổ chức HINNCC lần đầu ngày 25/5/2025 và lựa chọn được BQT nhiệm kỳ 2025-2028. Công ty đang hoàn thiện hồ sơ và tiến hành bàn giao hồ sơ dự án phục vụ công tác quản lý vận hành, quỹ bảo trì, diện tích và hệ thống thiết bị chung cho BQT theo quy định.

b. Về tình hình thi công:

- Hoàn thành thi công hoàn thiện 100% các hạng mục thuộc khối cao tầng, khối thấp tầng, hạ tầng cảnh quan cây xanh.
- Đang thực hiện các công việc liên quan đến bảo hành, bảo trì các hệ thống.
- Thực hiện đo lún chu kỳ cuối (12 tháng sau khi nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng): Đã thực hiện ngày 16/02/2025.

c. Về công tác bán hàng

- Tính đến 25/05/2025, đã bán được 330/334 căn hộ thuộc khối chung cư (256 căn hộ cho khách Việt Nam và 74 căn hộ cho khách nước ngoài), đạt khoảng 98.8% và bán 15/25 căn thấp tầng, đạt 60%.
- Ngày 13/5/2024, Công ty bắt đầu bàn giao và vận hành chính thức Khối cao tầng Dự án Hoàng Thành Pearl. Tính đến ngày 25/05/2025, Công ty đã bàn giao 326/330 căn hộ chung cư và 8/15 căn thấp tầng.
- Đã cho thuê mặt bằng thương mại tại khối đế tầng 1 và 2 của tòa nhà cho các khách hàng: siêu thị EasyMart (315,54 m²), nhà trẻ American School (513,59 m²) và phòng tập CTC Fitness (97,54 m²), đạt 47,7%

1.3. Dự án Hoàng Thành Tower:

- Đã bán 6/9 căn hộ của dự án. Hiện nay, Dự án Hoàng Thành Tower chỉ còn lại 3 căn hộ 1 phòng ngủ đang cho thuê Căn hộ dịch vụ.
- Hoàn thành việc ký kết hợp đồng mua bán, thu tiền và làm sổ đỏ cho 44 căn hộ thuê mua của dự án.
- Chăm sóc hình ảnh tòa nhà, giải quyết khiếu nại khách hàng và công tác làm sổ đỏ cho các căn hộ mới.
- Theo dõi công nợ định kỳ của các khách thuê phần diện tích thương mại.
- Phối hợp với BQL toà nhà quản lý và vận hành bãi đỗ xe tại tầng hầm

1.4. Dự án Mulberry Lane

- Đã thực hiện được việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 14/30 căn còn lại của dự án. Giải quyết các trường hợp khiếu nại của khách hàng liên quan đến sổ đỏ, tiền trả chậm, chuyển nhượng căn hộ.

- Phối hợp Ban Quản trị, Ban Quản lý trong quá trình quản lý, vận hành diện tích đỗ xe ô tô của Chủ đầu tư.
- Tháng 10/2024, Công ty đã phát hành thông báo về việc điều chỉnh phí đỗ xe ô tô tại phần diện tích thuộc sở hữu của Chủ đầu tư áp dụng kể từ ngày 01/01/2025. Tuy nhiên, do cư dân chưa thống nhất với diện tích và số chỗ đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư nên đến nay, chỉ có khoảng 8% cư dân đóng theo mức phí điều chỉnh.

1.5 Dự án Season Avenue

- Tháng 8/2024, Công ty đã hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng Dự án Seasons Avenue thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư CapitalLand – Hoàng Thành và đổi tên thành Công ty TNHH Hoàng Thành – Seasons Avenue.
- Sau khi nhận chuyển nhượng dự án, Công ty tiếp tục thực hiện việc bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng (47/79 sổ) và giải quyết các trường hợp khiếu nại của khách hàng liên quan đến tiền trả chậm và chuyển nhượng căn hộ.
- Tiếp tục làm việc Ban Quản trị, Ban Quản lý hoàn thiện Thỏa thuận 3 bên ủy quyền quản lý, vận hành Diện tích đỗ xe ô tô của Công ty tại Dự án.
- Tháng 10/2024, Công ty đã phát hành thông báo về việc điều chỉnh phí đỗ xe ô tô tại phần diện tích thuộc sở hữu của Chủ đầu tư áp dụng kể từ ngày 01/01/2025. Đến nay, việc tăng phí đỗ xe ô tô thực hiện đạt 100%.

1.6 Dự án KCN Hoàng Thành Du Long

a. Về Pháp lý:

- Hoàn thành công tác vận hành thử nghiệm công trình môi trường của Dự án và được Bộ Tài nguyên và Môi trường xác nhận đạt yêu cầu xả thải ra môi trường.
- Tổ chức thẩm tra, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở điều chỉnh theo Quy hoạch điều chỉnh và theo quy định tại nghị định 175/2024/NĐ-CP.
- Hoàn thành thẩm định PCCC điều chỉnh và có văn bản thẩm định thiết kế PCCC điều chỉnh cho toàn khu ngày 15/10/2024.
- Tổ chức lập hồ sơ mời nghiệm thu các hạng mục đã thực hiện với Sở xây dựng tỉnh Ninh Thuận.
- Hoàn thành thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 10 về việc tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng và điều chỉnh GCN đầu tư về cơ cấu vốn góp của Dự án.
- Phối hợp với Sở Giao thông, Ban An Toàn giao thông, Cục Quản lý đường bộ hoàn thành xây dựng đèn giao thông tại vị trí nút QL1A.

b. Về tình hình thi công:

Hoàn thành các hạng mục đầu tư xây dựng đủ điều kiện đưa vào vận hành khai thác 206ha/306ha diện tích đất công nghiệp cho thuê, cụ thể:

- Thi công hoàn chỉnh hạ tầng giai đoạn 2,3: Thi công hoàn chỉnh đến 100% hạ tầng đường số 1 (Từ nút giao 1-2 đến nút giao 1-7), tuyến đường số 2 (nút 2-8 đến gần hết nút 2-7), đường số 4 từ nút 4-8 đến nút 4-3 (Bao gồm nền đường, mặt đường, cấp, thoát nước, PCCC).

- Thi công hoàn chỉnh hạ tầng giai đoạn 3 (đợt 2) : Thi công hoàn chỉnh đến 100% hạ tầng giai đoạn 4 gồm: đường số 3 (từ nút giao 1-3 đến nút giao 3-6), đường số 6 (từ nút giao 1-6 đến nút giao 3-6) (Bao gồm nền đường, mặt đường, cấp, thoát nước, PCCC).
- San nền đạt cao độ thiết kế để đưa vào sử dụng cho các khách hàng thuê mặt bằng
- Thi công Khu vực hồ điều hòa KCN đạt: 1ha/ 3,02ha
- Trồng cây xanh dải phân cách tuyến đường số 1 (Từ nút giao 1-2 tới nút giao 1-4) và hai bên tuyến đường đã hoàn thiện và cây xanh tập trung khu vực (Trạm xử lý nước thải, khu vực trạm điện 110 kV
- Hoàn thành cải tạo nâng cao 02 trụ điện trước cổng khu công nghiệp để đảm bảo an toàn hành lang lưới điện
- Hoàn thành cung cấp và lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải đầu vào - Nhà máy xử lý nước thải KCN Du Long

c. Công tác Marketing thu hút đầu tư:

- Xây dựng chính sách giá thuê, chính sách bán hàng, phí hoa hồng cho năm 2024.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác marketing, truyền thông qua các nền tảng online (website, các kênh Facebook, Youtube, LinkedIn) và thiết kế ấn phẩm brochure, tờ rơi mới, mascot cho KCN.
- Ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với đối tác China Energy – tập đoàn điện lực lớn nhất của Trung Quốc.
- Tham gia các chương trình, hội thảo xúc tiến thương mại trong nước (tại tỉnh Bình Dương, TP Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai) và tại nước ngoài (tháng 3/2024, tổ chức đoàn công tác đi Thượng Hải, tháng 4/2024 tham dự triển lãm Texprocess tại CHLB Đức để tiếp xúc các đối tác về thiết bị sản xuất hàng may mặc, tháng 6/2024 tổ chức đoàn xúc tiến thương mại sang Trung Quốc thăm và làm việc với tập đoàn China Energy, tháng 11 tham dự triển lãm Dệt may Đài Loan, tháng 12/2024, tổ chức đoàn công tác đi Nhật Bản để làm việc với đối tác Sankei Building về ngành logistics)
- Phối hợp cùng China Energy, VCCI, Công ty Điện lực Du Long triển khai đề án KCN xanh tại KCN Du Long.

⇒ **Kết quả đạt được: Diện tích đất cho thuê năm 2024 và tính đến tháng 5/2025 là 33,85 ha, nâng tổng diện tích cho thuê lên 66,5ha , đạt 21,7% trong đó:**

- Công ty Donglim (Hàn Quốc) thuê 5,52 ha
- Innoflow (Hàn Quốc) thuê thêm 1,75 ha.
- Dongil Engineering (Hàn Quốc) thuê 1 ha
- Transcend (Trung Quốc): 5,7 ha
- Derun Industrial (Hong Kong): 5,79 ha
- Advance Denim (Hong Kong): 14,09 ha

1.8 Dự án Nhà máy may Hoàng Thành Đô Lương

a. Về Công tác Pháp lý:

- Hoàn thành Báo cáo đánh giá tác động môi trường ngày 24/5/2024.
- Hoàn thành thủ tục xin phép xây dựng ngày 06/06/2024.
- Hoàn thành nghiệm thu PCCC giai đoạn 1 ngày 27/8/2024.

- Nghiệm thu PCCC: Đã được chấp thuận nghiệm thu PCCC đưa vào sử dụng ngày 27/8/2024.
- Hoàn thành thủ tục đăng ký môi trường cấp xã ngày 14/08/2024
- Đã được BQL các Khu công nghiệp tỉnh Ninh Thuận chấp thuận nghiệm thu công trình xây dựng đưa vào sử dụng ngày 20/1/2025.

b. Về tình hình thi công:

- Đã hoàn thành xây dựng 02 xưởng may 01 và 02, nhà WC, trạm biến áp và máy phát điện dự phòng và đang triển khai thi công các công trình phụ trợ: nhà ăn ca, nhà xe, 01 nhà wc, nhà bảo vệ cổng chính, Nhà cơ điện nén khí, Nhà rác (vải vụn), Nhà trạm bơm chữa cháy, bể nước sinh hoạt và cứu hỏa, Trạm XLNT.
- Xưởng 01 và 02 đã đưa vào hoạt động.

c. Công tác sản xuất:

- Hoạt động tổ chức sản xuất tại xưởng 01 với tổng số chuyên 08 chuyên và Tổng số người lao động: 464 người (trong đó, lao động sản xuất: 428 người, lao động đào tạo: 36 người). Dự kiến tiếp tục đào tạo tuyển dụng lao động và nâng lên 12 chuyên từ nay đến hết năm 2025.
- Hoạt động cho thuê lại xưởng 02: Xuất phát từ nhu cầu thực tế của đối tác khách hàng, định hướng chung phù hợp và đảm bảo hiệu quả kinh tế, hiện đang tiến hành các thủ tục để cho đối tác thuê lại xưởng này.

2. Công tác điều hành, tổ chức nhân sự

- Trong năm 2024, Công ty đã phát động phong trào thi đua lập thành tích chào mừng và tổ chức nhiều sự kiện thể thao, teambuilding nhân dịp kỉ niệm 20 năm thành lập Công ty. Tháng 11, Công ty tổ chức thành công Lễ kỉ niệm 20 năm thành lập Công ty với sự tham dự của đại diện Cơ quan ban ngành và các đối tác, khách hàng của Công ty.
- Trong năm 2024, Ban Lãnh đạo Công ty vẫn chủ trương thực hiện đảm bảo các chính sách về tiền lương và chế độ, quyền lợi cho lao động theo đúng quy định của Công ty và Pháp luật.
- Từng bước áp dụng công nghệ thông tin và số hóa trong quản lý nhân sự, lưu trữ hồ sơ và quy trình tuyển dụng.

3. Các chỉ tiêu tài chính đạt được

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Nội dung	Công ty CP ĐT&PT Hạ tầng Hoàng Thành		Công ty CP Trần Hưng Đạo		Công ty CP Chế tạo biến thế & vật liệu điện Hà Nội		Công ty TNHH Hoàng Thành - Mulberry lane		Công ty TNHH Hoàng Thành - Seasons Avenue		Công ty CP Đầu tư KCN Hoàng Thành Du Long		Công ty CP sản xuất và đầu tư Hoàng Thành Đô lương	
		Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024
1	Tổng doanh thu	200,93	186,08	127,39	224,48	1.380,00	1.841,94	12,11	11,04		16,66	78,20	89,47	10,42	16,81
1.1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	67,00	3,48	122,39	214,79	1.370,00	1.814,58	9,23	9,36		8,50	77,70	85,89	9,78	16,58
1.2	Doanh thu tài chính+khác	133,93	182,60	5,00	9,69	10,00	27,36	2,88	1,68		8,16	0,50	3,58	0,64	0,23
2	Tổng giá vốn +chi phí	42,08	55,91	57,50	118,99	882,00	956,90	1,93	2,21		4,18	67,40	66,36	9,81	37,46
3	Lợi nhuận trước thuế	158,85	130,17	69,89	105,49	498,00	885,04	10,18	8,83		12,48	10,80	23,11	0,62	(20,65)
4	Thuế TNDN	11,58	6,06	13,98	21,10	99,60	177,02	2,04	1,77		2,50		-		-
5	Lợi nhuận sau thuế	147,26	124,11	55,91	84,39	398,40	708,02	8,14	7,07		9,98	10,80	23,11	0,62	(20,65)
5,1	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	147,26	124,11	50,32	75,95	258,96	460,21	8,14	7,07		9,98	7,56	16,18	0,31	(10,32)
5,2	LN sau thuế của CĐ ko kiểm soát			5,59	8,44	139,44	247,81					3,24	6,93	0,31	(10,32)

3. Về công tác phát triển Dự án:

Năm 2024, Công ty tập trung công tác khảo sát, nghiên cứu phát triển Dự án tại Hà Nội và một số tỉnh lân cận gồm Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng. Kết quả như sau:

- Bám sát quá trình lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Nhà xã hội Tiên Dương, Đông Anh. Hiện tại, Công ty đã phối hợp đối tác để hoàn thiện và nộp hồ sơ quan tâm Dự án trên trang web đấu thầu <https://muasamcong.mpi.gov.vn/web>.
- Tháng 7/2024, Công ty đã nộp hồ sơ đề xuất nghiên cứu Dự án Khu đô thị G1 tại địa bàn Đông Anh với quy mô khoảng 45ha. Tuy nhiên, theo quy hoạch 1/5000 khu vực Dự án (được lập từ năm 2013), chỉ tiêu dân số tại địa điểm Dự án còn hạn chế, không phù hợp với nhu cầu thực tế. Công ty sẽ có kiến nghị trong giai đoạn lập quy hoạch 1/2000. Ngoài ra, ranh giới Dự án có chồng lấn với ô đất 5,25ha đã được bố trí tái định cư phục vụ Dự án đường vành đai 3. Để đảm bảo hiệu quả Dự án, Công ty đang đề xuất cơ quan nhà nước cho điều chỉnh tách 5,25ha khỏi Dự án tái định cư đường vành đai 3 và gộp vào ranh giới Dự án Khu đô thị G1.
- Phối hợp với các đối tác nghiên cứu đầu tư một số Dự án tại Hà Nội với quy mô từ 0,5-0,9ha theo cơ chế thí điểm “thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất” theo Nghị quyết số 171/2024/NQ-QH15 của Quốc hội. Hiện tại, đang thực hiện thủ tục chấp thuận Danh mục dự án thí điểm.
- Khảo sát và nghiên cứu một số dự án ở Bắc Ninh có quy mô dưới 65ha.
- Phối hợp cùng đối tác Sankei Building – Nhật Bản khảo sát một số địa điểm để triển khai mảng bất động sản logistics.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

1. Đối với các Dự án đang triển khai

1.1 Dự án Hoàng Thành Villas

- Hoàn thành công tác bàn giao hạng mục cây xanh cho địa phương quản lý.
- Hoàn thành thủ tục bàn giao diện tích đất 352m² còn lại tại lô đất TT03A.

1.2 Dự án Hoàng Thành Pearl

a. Về thi công xây dựng

- Hoàn thiện bàn giao hạ tầng cho cơ quan quản lý nhà nước.
- Theo dõi, quản lý các công việc bảo hành, bảo trì.

b. Về công tác bán hàng:

- Tiếp tục thực hiện bán các căn hộ, căn nhà còn lại của dự án và công tác bàn giao cho khách hàng
- Quản lý khách thuê và tìm kiếm đối tác thuê phần diện tích thương mại còn lại tại khối đế tầng 1 và tầng 2 của tòa nhà.
- Hoàn thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ các căn hộ và căn thấp tầng của dự án.

c. Về công tác Quản lý vận hành:

- Sau khi thành lập Ban quản trị tòa nhà, thực hiện ký Phân định diện tích chung – riêng, quyết toán kinh phí bảo trì; Bàn giao phần sở hữu chung, kinh phí bảo trì cho Ban quản trị.
- Phối hợp BQT, BQL tòa nhà thực hiện các công tác quản lý vận hành Tòa nhà, quản lý bãi xe ô tô an toàn hiệu quả.

1.3. Dự án Hoàng Thành Tower

- Mục tiêu đề ra: bán 3 căn hộ còn lại của dự án và tìm kiếm khách thuê cho phần diện tích 250 m² còn lại tại tầng 1.
- Phối hợp với Ban quản lý tòa nhà quản lý, vận hành bãi xe tại tầng hầm

1.4. Dự án Mulberry Lane:

- Bán 1 căn hộ Penthouse tại tòa C của dự án
- Tiến hành làm sổ đỏ cho 16 căn còn lại của dự án (5 căn Việt Nam, 11 căn nước ngoài).
- Thực hiện phương án quản lý diện tích đỗ xe ô tô của Chủ đầu tư, đảm bảo tăng thành công phí dịch vụ trông giữ xe tại diện tích của Chủ đầu tư theo thông báo đã phát hành.

1.5. Dự án Season Avenue:

- Giải quyết các trường hợp khách hàng chuyển nhượng căn hộ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho 32 căn hộ còn lại của dự án.
- Ký thỏa thuận ba bên về quản lý diện tích đỗ xe ô tô thuộc Sở hữu của Chủ đầu tư và phối hợp Ban quản lý, Ban quản trị quản lý hiệu quả bãi đỗ xe.

1.6. Dự án Khu công nghiệp Du Long:

a. Về Pháp lý:

- Hoàn thiện Thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở điều chỉnh theo Quy hoạch điều chỉnh.
- Hoàn thiện Thiết kế BVTC và Thẩm định và phê duyệt thiết kế BVTC điều chỉnh.
- Hoàn thành công tác nghiệm thu PCCC và hạ tầng đã đưa vào sử dụng với các cơ quan nhà nước.
- Hoàn thành lập và phê duyệt QH 1/500 Khu dịch vụ.
- Hoàn thiện lập và phê duyệt Thiết kế BVTC Module 2,3,4 Trạm xử lý nước thải
- Hoàn thiện lập và phê duyệt Thiết kế điện Trung thế 24 kv cho KCN
- Hoàn thiện lập và phê duyệt Thiết kế di chuyển điện 110 kv (hiện hữu trên đường số 2) ra khỏi KCN
- Hoàn thiện giấy phép với cơ quan chuyên môn về việc tận thu đá tại KCN

b. Công tác thi công:

- Hoàn thiện thi công đường dây 24KV đoạn từ Trạm điện 110kV xuất tuyến đến cột 476DL/10 (Cấp nguồn cho nhà máy sản xuất lông cừu_Công ty TNHH DM Textile).
- Hoàn thiện sơn kẻ vạch và biển báo an toàn giao thông giai đoạn 1 (Các đường đã hoàn thiện)
- Hoàn thiện thi công lắp đặt đèn chiếu sáng công Khu công nghiệp đến QL1A.
- Hoàn thiện thi công nạo vét mương thoát lũ
- Tổ chức lựa chọn nhà thầu và thi công gói thầu chiếu sáng giai đoạn 3.
- Tổ chức thi công trồng cây xanh theo kế hoạch năm 2025.

- Tổ chức lựa chọn nhà thầu và thi công hạ tầng các giai đoạn tiếp theo theo nhu cầu khách thuê;
- Thi công tuyến đường số 4 còn lại (nút 4-3 đến nút 4-7), tuyến đường số 2 còn lại (đoạn cuối trạm XLNT đến nút 2-7);
- Thi công trạm bơm tăng áp PCCC;
- Thi công Trạm XLNT modul 2,3,4.
- San nền các lô đất có khách thuê.
- Tổ chức thi công kè gia cố mương theo kế hoạch được duyệt.
- Tổ chức thi công cấp điện trung thế 24kv cho các nhà đầu tư đã ký hợp đồng thuê
- Tổ chức lựa chọn nhà thầu và thi công một số công trình khu dịch vụ (nếu có).
- Tổ chức xay nghiền đá đã tập kết theo giấy phép được cấp

c. Công tác bán hàng và marketing:

- Hoàn thiện và ban hành chính sách giá thuê đất, phí thuê nhà xưởng, cơ chế chi trả phí hoa hồng dành cho các đối tác môi giới trong năm 2025, phù hợp với mặt bằng thị trường và định hướng thu hút các nhà đầu tư nước ngoài..
- Xây dựng nền tảng marketing hiện đại với website được nâng cấp, tích hợp chatbot tự động và các công cụ phân tích dữ liệu nhằm tăng cường tương tác với nhà đầu tư và nâng cao hiệu quả truyền thông. Tối ưu SEO và liên kết nền tảng mạng xã hội để tăng cường khả năng tiếp cận nhà đầu tư tiềm năng trên toàn cầu.
- Tập trung tiếp cận các doanh nghiệp trong cùng chuỗi cung ứng hoặc có mối liên kết ngành, nhằm hình thành hệ sinh thái đầu tư đồng bộ. Đồng thời, triển khai xúc tiến trực tiếp đến từng khách hàng tiềm năng với giải pháp linh hoạt theo nhu cầu riêng biệt.
- Thiết lập quy trình theo dõi sát sao các khách hàng tiềm năng đã tiếp cận trong năm 2024, đảm bảo hỗ trợ thông tin, pháp lý và các yêu cầu khảo sát hiện trường kịp thời, chuyên nghiệp.
- Bên cạnh đất công nghiệp, KCN tập trung phát triển thêm các sản phẩm như kho bãi logistics và nhà xưởng xây sẵn nhằm gia tăng tính linh hoạt trong lựa chọn mặt bằng, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của doanh nghiệp vừa và nhỏ, các nhà đầu tư muốn triển khai nhanh dự án.
- Đẩy mạnh kết nối với các công ty tư vấn, môi giới bất động sản công nghiệp trong và ngoài nước. Tổ chức các chương trình site tour định kỳ để mời các đối tác đến khảo sát thực tế, tìm hiểu môi trường đầu tư, chính sách và cơ sở hạ tầng của KCN.

=> Mục tiêu đề ra trong năm 2025: cho thuê 32 ha.

1.7 Dự án Nhà máy Dệt May Hoàng Thành Đô Lương

a. Công tác xây dựng:

Đã hoàn thành thi công, nghiệm thu, thanh quyết toán giai đoạn 1.

b. Công tác sản xuất:

- Kế hoạch năm 2025 sẽ tiến hành kiện toàn bộ máy quản lý và phát triển năng lực sản xuất phù hợp với kế hoạch hàng hóa và diễn biến thị trường. Phấn đấu đạt kế hoạch năm 2025 về tăng trưởng doanh thu đã đề ra
- Hoàn tất thủ tục và tổ chức quản lý hạ tầng khi tiến hành cho thuê xưởng 02 theo kế hoạch

2. Công tác Phát triển dự án

- Bám sát kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án nhà ở xã hội Tiên Dương, Đông Anh, Hà Nội. Chuẩn bị sẵn sàng mọi nguồn lực tham gia thực hiện Dự án khi được Thành phố giao Chủ đầu tư.
- Hợp tác với các đối tác thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư các Dự án tại Hà Nội và các tỉnh lân cận theo cơ chế thí điểm phát triển nhà ở thương mại với hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Nghị quyết 171/2024/NQ-QH15.
- Tiếp tục thực hiện các thủ tục phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị G1, Đông Anh, Hà Nội.
- Nghiên cứu, lựa chọn và đề xuất đầu tư 1 – 2 dự án tại Bắc Ninh.
- Nghiên cứu mở rộng mảng bất động sản logistics.
- Ngoài ra, liên doanh, liên kết, hợp tác, nhận chuyển nhượng các dự án tốt cho Công ty tùy theo tình hình thực tế.

3. Công tác tổ chức và phát triển nhân sự

- Bổ sung và hoàn thiện hệ thống các thủ tục, các quy trình quản lý, thực hiện công việc theo chuẩn hoá và số hoá. Hướng dẫn, đôn đốc các phòng/ban, cá nhân thực hiện quy trình và áp dụng thống nhất trong toàn bộ các Công ty thuộc hệ thống Công ty Hoàng Thành;
- Tăng cường tuyển dụng bổ sung và bố trí lại nhân sự hợp lý đáp ứng cho việc mở rộng và phát triển của các đơn vị trong Công ty. Trong đó, đặc biệt ưu tiên tuyển dụng nhân sự cho bộ phận nghiên cứu thị trường và phát triển dự án...
- Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao năng lực quản lý cho cán bộ điều hành, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động. Đưa ra những chính sách khen thưởng, chế độ phúc lợi thích hợp để kịp thời khuyến khích người lao động có thành tích tốt trong công việc gắn bó đồng hành cùng Công ty;
- Tiếp tục xây dựng hệ thống đánh giá để làm cơ sở điều chỉnh thu nhập, khen thưởng hoặc điều chuyển, bố trí công việc phù hợp với năng lực của từng nhân sự.

4. Một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh trong năm 2025:

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Nội dung	Công ty CP Đầu tư và PTHH Hoàng Thành		Công ty CP Trần Hưng Đạo		Công ty CP Chế tạo biến thế & vật liệu điện Hà Nội		Công ty TNHH Hoàng Thành - Mulberry lane		Công ty TNHH Hoàng Thành - Seasons Avenue		Công ty CP Đầu tư KCN Hoàng Thành Du Long		Công ty CP sản xuất và đầu tư Hoàng Thành Đô Lương	
		Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025
1	Tổng doanh thu	186,08	557,93	224,48	52,20	1.841,94	194,00	11,04	14,74	16,66	15,67	89,47	57,24	16,81	51,64
1.1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	3,48	3,49	214,79	47,20	1.814,58	169,00	9,36	12,31	8,50	11,36	85,89	57,24	16,58	51,64
1.2	Doanh thu tài chính+khác	182,60	554,44	9,69	5,00	27,36	25,00	1,68	2,44	8,16	4,31	3,58	-	0,23	-
2	Tổng giá vốn +chi phí	55,91	38,70	118,99	15,99	956,90	68,00	2,21	1,99	4,18	2,67	66,36	37,21	37,46	72,62
3	Lợi nhuận trước thuế	130,17	519,23	105,49	36,21	885,04	126,00	8,83	12,76	12,48	13,00	23,11	20,03	(20,65)	(20,98)
4	Thuế TNDN	6,06	5,20	21,10	7,24	177,02	25,20	1,77	2,55	2,50	2,60	-			
5	Lợi nhuận sau thuế	124,11	514,03	84,39	28,97	708,02	100,80	7,07	10,20	9,98	10,40	23,11	20,03	(20,65)	(20,98)
5,1	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	124,11	514,03	75,95	26,07	460,21	65,52	7,07	10,20	9,98	10,40	16,18	14,02	(10,32)	(10,49)
5,2	LN sau thuế của CĐ ko kiểm soát			8,44	2,90	247,81	35,28					6,93	6,01	(10,32)	(10,49)

Trên đây là báo cáo tổng kết công tác hoạt động trong năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành, kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận :

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

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



**Tổng Giám Đốc
Nguyễn Văn Sinh**

Số: 01 -2025/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Thực hiện Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành (“Công ty”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 như sau:

PHẦN I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024

I. Bối cảnh kinh tế - xã hội năm 2024:

Tình hình thế giới năm 2024 đầy biến động với xung đột quân sự kéo dài, cạnh tranh chiến lược gay gắt, cùng với đó là thiên tai, thời tiết cực đoan và chuỗi cung ứng toàn cầu gián đoạn. Tuy nhiên, tình hình kinh tế Việt Nam lại là điểm sáng trong khu vực và toàn cầu với tăng trưởng GDP đạt 7,09%, lạm phát 3,63% thấp hơn mức mục tiêu Quốc hội đề ra (4÷4,5%), cân đối vĩ mô ổn định, các lĩnh vực của nền kinh tế phục hồi tích cực.

Về lĩnh vực bất động sản, năm 2024 đánh dấu bước tiến lớn về pháp lý với Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Các tổ chức tín dụng 2023 có hiệu lực. Đồng thời, Luật Đầu tư công và Luật Quản lý vốn nhà nước cũng đang được hoàn thiện. Những thay đổi này tạo hành lang pháp lý minh bạch, giúp tháo gỡ các điểm nghẽn tồn đọng.

Bên cạnh đó, thị trường bất động sản năm 2024 đã chứng kiến sức hút lớn từ nhiều dòng vốn đầu tư như FDI, vốn đầu tư công, vốn đầu tư tư nhân trong nước, vốn tín dụng ngân hàng, kiều hối, trái phiếu doanh nghiệp, v.v... tạo động lực cho thị trường tiếp tục phục hồi, phát triển ổn định và bền vững. Phân khúc căn hộ chung cư được đánh giá là phục hồi mạnh nhất, đặt biệt ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh với giá bán sơ cấp dao động từ 80-270 triệu đồng/m², các phân khúc khác cũng ghi nhận sự phục hồi đáng kể như bất động sản công nghiệp và bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.

Nhìn chung, năm 2024 là năm chuyển mình của thị trường bất động sản Việt Nam, ghi nhận sự phục hồi vững chắc cả về giá, giao dịch và dòng tiền.

II. Kết quả hoạt động của HĐQT năm 2024

1. Cơ cấu nhân sự

HĐQT Công ty gồm 7 thành viên:

- Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc – Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Hoàng Vệ Dũng – Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Nguyễn Như Vinh – Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Phan Văn Quý – Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Trịnh Việt Dũng – Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Trần Thanh Kiên – Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Ijima Kazunobu – Thành viên Hội đồng quản trị (Ủy quyền cho ông Shinichi Shito đại diện tham dự và biểu quyết tại các cuộc họp của HĐQT)

Toàn bộ 07 thành viên HĐQT Công ty đã thực hiện nhiệm vụ theo đúng chức trách, công việc được giao giám sát mọi mặt hoạt động của Công ty theo đúng nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, phù hợp với định hướng chiến lược, vì lợi ích của cổ đông và sự phát triển chung của Công ty.

2. Kết quả hoạt động

Hội đồng quản trị Công ty hoạt động theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế làm việc của HĐQT và Quy chế quản trị Công ty. HĐQT đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ, cụ thể như sau:

2.1 Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện việc kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty theo Quyết định số 2006.02-2024/QĐ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông phê duyệt ngày 20/6/2024.
- Phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2023 theo Quyết định số 2006.04-2024/QĐ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông phê duyệt ngày 20/6/2024.
- Chi trả thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát năm 2024 theo Quyết định số 2006.05-2024/QĐ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông phê duyệt ngày 20/6/2024.

2.2 Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024

❖ Tổng kết năm 2024, kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty đạt như sau:

TT	Nội dung	Thực hiện 2024 (tỷ đồng)
1	Doanh thu hợp nhất	2,214.64
2	Tổng giá vốn và chi phí hợp nhất	1,167.23
3	LN trước thuế hợp nhất	1,047.41
4	Thuế TNDN	211.10
5	LN sau thuế hợp nhất	836,31

❖ Tình hình thực hiện các Dự án của Công ty trong năm 2024 (cập nhật đến tháng 6/2025):

- **Dự án Hoàng Thành Villas:** Hoàn thành thủ tục bàn giao hạ tầng Dự án cho chính quyền địa phương; Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất thủ tục GPMB, bàn giao đất đối với lô đất TT03A. Hoàn thành công tác đầu tư xây dựng công trình Nhà trẻ (Trường mầm non) và bàn giao cho đơn vị thuê vận hành đi vào hoạt động.
- **Dự án Hoàng Thành Pearl:** Hoàn thành thi công toàn bộ các hạng mục của Dự án (khối thấp tầng, cao tầng và hạ tầng cảnh quan). Thực hiện công tác bán hàng đạt 330/334 căn hộ chung cư, 15/25 căn thấp tầng.
- **Dự án Hoàng Thành Tower:** tiếp tục thực hiện song song việc bán hàng và khai thác cho thuê căn hộ dịch vụ để tạo nguồn doanh thu cho Công ty. Tìm kiếm đối tác cho thuê kinh doanh diện tích thương mại.
- **Dự án Khu công nghiệp Du Long:** Công ty đã tập trung nguồn lực để hoàn thành các hạng mục đầu tư xây dựng đủ điều kiện đưa vào vận hành khai thác 206ha/306ha diện tích đất công nghiệp cho thuê.

Diện tích đất cho thuê năm 2024 và tính đến thời điểm tháng 5/2025 33,85 ha, nâng tổng diện tích cho thuê của KCN đạt 66,5ha, tương ứng 21,7% diện tích đất cho thuê của KCN.

- **Dự án Mulberry Lane và Seasons Avenue:** Công ty đã thực hiện việc tăng phí trông giữ xe ô tô tại diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư kể từ ngày 01/01/2025 (tại Seasons Avenue là 1.450.000 đồng/xe/tháng, tại Mulberry Lane là 1.650.000 đồng/xe/tháng). Đến thời điểm hiện tại đã hoàn thành việc tăng phí đỗ xe đối với Seasons, đạt 100%. Việc tăng phí đỗ xe với Mulberry Lane đạt khoảng 8% do một số cư dân chưa thống nhất diện tích sở hữu riêng và số lượng chỗ đỗ xe ô tô của Chủ đầu tư. Bên cạnh đó Công ty vẫn tiếp tục hoàn thiện việc làm sổ đỏ cho các căn hộ đã bán của dự án.
- **Dự án thí điểm Khu nhà ở xã hội Tiên Dương, Đông Anh:** Công ty đã tham gia liên danh đăng ký thực hiện Dự án và nộp hồ sơ ngày 13/05/2025. Hiện tại, các đơn vị chức năng đang thẩm định và đánh giá hồ sơ quan tâm lựa chọn nhà đầu tư.
- **Công tác nghiên cứu, phát triển Dự án:** Trong năm 2024 và đầu năm 2025, Công ty đã triển khai khảo sát, nghiên cứu các dự án tại địa bàn Hà Nội và Bắc Ninh.

Ngay sau khi Nghị quyết 171/2024/NQ-QH15 của Quốc hội và Nghị định số 75/2025/NĐ-CP của Chính phủ về cơ chế thí điểm đầu tư nhà ở thương mại dưới hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ban hành (có hiệu lực kể từ ngày 01/4/2025), dưới sự định hướng, chỉ đạo của ông Hoàng Vệ Dũng - thành viên HĐQT chuyên trách, Công ty đã xúc tiến làm việc ngay với các đối tác, liên danh hợp tác để

xuất một số dự án tại Hà Nội có quy mô từ 5.000÷9.000m². Hiện tại đang trong quá trình thẩm định phê duyệt Danh mục dự án thí điểm.

Ngoài ra, Công ty hiện đang nghiên cứu hợp tác một số dự án có quy mô từ 2÷4ha tại Hà Nội và Bắc Ninh, có điều kiện phù hợp với yêu cầu của Công ty.

Cho kế hoạch dài hạn, Công ty cũng đã đề xuất với các cơ quan chức năng cho phép nghiên cứu Dự án Khu đô thị G1 tại Đông Anh, Hà Nội với quy mô gần 50ha.

1.3 Các cuộc họp, Nghị quyết HĐQT

Năm 2024, HĐQT đã họp 3 cuộc, thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản 3 nội dung và ban hành 16 Nghị quyết chỉ đạo các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình đầu tư và chiến lược phát triển Công ty.

III. Đánh giá hoạt động của HĐQT

1. Đánh giá chung

HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng đại diện của các chủ sở hữu trong việc giám sát hoạt động điều hành của Công ty, định hướng phù hợp và chỉ đạo kịp thời đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn lực để đạt được các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Bên cạnh việc thực hiện chức năng quản lý, giám sát công tác điều hành của BDH, HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với BDH tìm kiếm những giải pháp tháo gỡ khó khăn trong hoạt động kinh doanh.

Trong năm 2024, HĐQT đã hoạt động tích cực, tuân thủ các quy định chung đối với hoạt động của HĐQT, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành trong việc tổ chức, điều hành hoàn thành các mục tiêu và kế hoạch đã đề ra.

Trong năm 2024, Hội đồng Quản trị đã chủ động rà soát, điều chỉnh định hướng chiến lược phát triển trung và dài hạn nhằm thích ứng với bối cảnh kinh tế biến động nhanh, đồng thời chuẩn bị nền tảng cho giai đoạn phát triển bền vững đến năm 2030.

2. Đánh giá hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ, Quy chế Quản trị công ty, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động điều hành, quản lý của Ban Tổng Giám đốc thông qua:

- Duy trì họp định kỳ hàng quý và các cuộc họp đột xuất để đánh giá tiến độ thực hiện các nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.
- Phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành trong việc tháo gỡ khó khăn liên quan đến thủ tục pháp lý, GPMB, huy động vốn và tiêu thụ sản phẩm.
- Chỉ đạo rà soát hiệu quả đầu tư, cơ cấu dòng tiền và các khoản mục chi phí, đảm bảo sử dụng nguồn lực đúng mục tiêu, tiết kiệm và hiệu quả.

Ban điều hành đã cơ bản tuân thủ nghiêm túc các chỉ đạo, đảm bảo vận hành xuyên suốt hệ thống, duy trì sản xuất kinh doanh trong bối cảnh thị trường gặp nhiều thách thức.

PHẦN 2. ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2025

1. Bối cảnh quốc tế và trong nước:

Năm 2025, thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều bất ổn và biến động khó lường. Các xung đột địa chính trị như Nga - Ukraine, Israel - Hamas, cùng cạnh tranh Mỹ - Trung gia tăng căng thẳng. Dòng vốn đầu tư toàn cầu đang dịch chuyển sang các nền kinh tế mới nổi, trong đó có Việt Nam. Đồng thời, tác động của Cách mạng công nghiệp 4.0 và biến đổi khí hậu ngày càng sâu rộng đến kinh tế và xã hội toàn cầu.

Việt Nam bước vào giai đoạn chuyển đổi mạnh, tinh gọn bộ máy và chuẩn bị cho một giai đoạn phát triển mới. Nền kinh tế tiếp tục thu hút vốn đầu tư và công nghệ nước ngoài, trong khi tiết kiệm trong dân cư ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, Việt Nam cũng đối mặt với thách thức lớn từ biến đổi khí hậu và an ninh phi truyền thống do có độ mở kinh tế lớn và vị trí địa lý đặc thù.

2. Triển vọng các phân khúc thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025

- BĐS công nghiệp được dự báo tăng trưởng mạnh nhờ dòng vốn FDI, hạ tầng phát triển và phục hồi sản xuất.
- BĐS nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được khơi thông nhờ các chính sách, cơ chế thí điểm đặc thù theo các nghị quyết của Quốc hội, cụ thể: Nghị quyết số 171/2024/QH15, có hiệu lực ngày 01/04/2025 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất; Nghị quyết số 201/2025/QH15, có hiệu lực ngày 01/06/2025 về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
- BĐS nghỉ dưỡng phân hóa: loại hình có chủ đầu tư hoạt động tích cực, còn mô hình sở hữu chia sẻ (timeshare) tiếp tục gặp khó do thiếu khung pháp lý.
- BĐS tài chính duy trì ổn định; áp lực đáo hạn trái phiếu giảm, các sản phẩm tài chính mới có thể được thúc đẩy nếu thị trường khởi sắc.

3. Định hướng của HĐQT năm 2025

Hội đồng Quản trị xác định định hướng hoạt động cạnh tranh thủ thời cơ, nắm bắt cơ hội, tập trung phát triển các dự án theo cơ chế, chính sách mới về phát triển bất động sản nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được ban hành, tái cơ cấu danh mục đầu tư, đồng thời với việc quản trị rủi ro, bảo toàn dòng tiền, duy trì mục tiêu phát triển ổn định, bền vững, HĐQT đề ra các mục tiêu và định hướng hoạt động như sau:

- Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, phân quyền rõ ràng cho Ban điều hành; triển khai KPI gắn với kết quả tài chính, tiến độ dự án. Tiếp tục nâng cao năng lực đội ngũ, đặc biệt ở cấp trung và quản lý dự án.
- Tập trung nguồn lực triển khai và hoàn thành các Dự án hiện nay của Công ty và tổ chức thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2025 dự kiến như sau:

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024 (tỷ đồng)	Kế hoạch 2025 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	186,08	557,93
1.1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	3,48	3,49
1.2	Doanh thu tài chính + khác	182,60	554,44
	Công ty CP chế tạo biến thế và vật liệu điện HN	27,63	406,25
	Công ty TNHH Hoàng Thành - Seasons Avenue	5,54	9,00
	Công ty TNHH Hoàng Thành - Mulberry Lane	7,90	7,00
	Công ty cổ phần năng lượng Pacific - Bình Thuận	1,63	1,99
	Công ty cổ phần Trần Hưng Đạo	58,50	70,20
	Gelex	10,00	
	Thu từ lãi tiền gửi	71,40	60,00
2	Tổng giá vốn + chi phí	55,91	38,70
3	Lợi nhuận trước thuế	130,17	519,23
4	Thuế TNDN	6,06	5,20
5	Lợi nhuận sau thuế	124,11	514,03

- Tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng tinh gọn, hiệu quả, tập trung vào các lĩnh vực chủ lực: bất động sản khu công nghiệp, nhà ở xã hội, logistics và dịch vụ liên quan.
- Tiếp tục tập trung nguồn lực cùng các đối tác Viglacera chuẩn bị các công tác chuẩn bị đầu tư và thực hiện Dự án Xây dựng nhà xã hội tại Đông Anh khi được Thành phố xem xét giao Chủ đầu tư.
- Hợp tác phát triển các dự án tại Hà Nội và các tỉnh lân cận theo cơ chế thí điểm đầu tư nhà ở thương mại dưới hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Nghị quyết 171/2024/NQ-QH15 của Quốc hội và Nghị định số 75/2025/NĐ-CP của Chính phủ.
- Tiếp tục nghiên cứu và xúc tiến đầu tư vào mảng BĐS nhà ở thương mại và nhà ở xã hội tại Hà Nội và các thành phố lớn ưu tiên các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, hiệu quả

tài chính rõ ràng. Tham gia phát triển các khu công nghiệp, trung tâm logistics hiện đại phù hợp với định hướng phát triển của Đảng và Chính phủ.

- Đẩy mạnh số hóa hệ thống quản lý, đầu tư công nghệ trong quản lý dự án, marketing, chăm sóc khách hàng. Hướng đến mô hình tiết kiệm năng lượng và ứng dụng mô hình tuần hoàn trong các dự án khu công nghiệp – logistics.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Hoàng Thành năm 2024 và mục tiêu định hướng cho năm 2025, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: HĐQT, HCNS./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch



Nguyễn Thị Bích Ngọc

PHỤ LỤC: DANH MỤC CÁC NGHỊ QUYẾT HĐQT NĂM 2024

STT	Số Nghị quyết	Ngày tháng	Nội dung	Thẩm quyền
1	0805-2024/NQ-HĐQT	08/5/2024	Gia hạn thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	HĐQT
2	1206.01-2024/NQ-HĐQT	12/6/2024	Thông qua kế hoạch, chương trình, nội dung và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	HĐQT
3	1206.03-2024/NQ-HĐQT	12/6/2024	Thông qua việc mua thêm cổ phần góp vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hoàng Thành Du Long năm 2024	HĐQT
4	1206.04-2024/NQ-HĐQT	12/6/2024	Thông qua việc mua thêm cổ phần góp vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sản xuất và Đầu tư Hoàng Thành Đô Lương năm 2024	HĐQT
5	1206.05-2024/NQ-HĐQT	12/6/2024	Thông qua chủ trương kinh doanh Nhà trẻ (Trường Mầm non) thuộc Dự án Khu chung cư Quốc tế Hoàng Thành City tại Mổ Lao, Hà Đông, Hà Nội	HĐQT
6	2506.01-2024/NQ-HĐQT	25/6/2024	Phê duyệt lựa chọn Nhà thầu thực hiện gói thầu Thi công xây dựng Nhà trẻ (Trường Mầm non) thuộc Dự án Khu chung cư Quốc tế Hoàng Thành City tại Mổ Lao, Hà Đông, Hà Nội	HĐQT
7	2506.02-2024/NQ-HĐQT	25/6/2024	Phê duyệt lựa chọn Nhà thầu thực hiện gói thầu Tư vấn giám sát thi công xây dựng Nhà trẻ (Trường Mầm non) thuộc Dự án Khu chung cư Quốc tế Hoàng Thành City tại Mổ Lao, Hà Đông, Hà Nội	Chủ tịch HĐQT
8	2606-2024/NQ-HĐQT	25/6/2024	Phê duyệt lựa chọn Nhà thầu thực hiện gói thầu Bảo hiểm thi công xây dựng Nhà trẻ (Trường Mầm non) thuộc Dự án Khu chung cư Quốc tế Hoàng Thành City tại Mổ Lao, Hà Đông, Hà Nội	Chủ tịch HĐQT

9	0207A-2024/NQ-HĐQT	02/7/2024	Phê duyệt nhận chuyển nhượng phần vốn góp của CVH CAYMAN 5 LIMITED tại Công ty TNHH Đầu tư CapitalLand - Hoàng Thành	HĐQT
10	0207B-2024/NQ-HĐQT	02/7/2024	Cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư CapitalLand – Hoàng Thành (tên sau khi thay đổi là Công ty TNHH Hoàng Thành – Seasons Avenue)	HĐQT
11	2907-2024/NQ-HĐQT	29/7/2024	Thông qua chủ trương rút khỏi liên doanh với Tổng công ty cổ phần Thiết bị điện Việt Nam và Công ty cổ phần Lạc Việt	HĐQT
12	0808-2024/NQ-HĐQT	08/8/2024	Phê duyệt lựa chọn Nhà thầu thực hiện gói thầu Quan trắc công trình Nhà trẻ (Trường Mầm non) thuộc Dự án Khu chung cư Quốc tế Hoàng Thành City tại Mỗ Lao, Hà Đông, Hà Nội	Chủ tịch HĐQT
13	2508-2024/NQ-HĐQT	25/8/2024	Phê duyệt điều chỉnh tiến độ Dự án Đầu tư xây dựng Hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng và Nhà trẻ thuộc Dự án Khu chung cư Quốc tế Hoàng Thành City tại Mỗ Lao, Hà Đông, Hà Nội	HĐQT
14	2808-2024/NQ-HĐQT	28/8/2024	Phê duyệt Phương án xử lý trái phiếu mã NVL2123006 và mã NVLH2224005	HĐQT
15	1511-2024/QĐ-HT	15/11/2024	Khen thưởng và vinh danh các cá nhân có đóng góp trong quá trình phát triển của Công ty Hoàng Thành nhân dịp kỉ niệm 20 năm thành lập Công ty (11/2004 – 11/2024)	Chủ tịch HĐQT
16	1812-2024/QĐ-HĐQT	18/12/2024	Phê duyệt lựa chọn Nhà thầu thực hiện gói thầu cung cấp và trồng mới cây xanh, di chuyển và trồng lại một số cây, chặt hạ cây xanh đã chết tại Dự án, công trình xây dựng Nhà trẻ (Trường Mầm non) thuộc Dự án Khu chung cư Quốc tế Hoàng Thành City tại Mỗ Lao, Hà Đông, Hà Nội	Chủ tịch HĐQT

Số: 01/2025/HT-BKS

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO
TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 09 thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;
- Chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ của Công ty;
- Tình hình hoạt động và báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (Công ty AASC).

Ban kiểm soát (“BKS”) báo cáo Đại Hội Đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) kết quả giám sát và đánh giá các hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành (“Công ty”) trong năm 2024 như sau:

I. VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS

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

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

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS

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

1.1. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành các phiên họp, thống nhất về mặt chiến lược, ban hành các Nghị quyết, Quyết định để triển khai định hướng đầu tư, kinh

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

HĐQT đã tổ chức họp thường kỳ 3 lần trong năm 2024 và thống nhất thông qua 16 nghị quyết về các nội dung thuộc thẩm quyền. Một số nội dung công việc chính như sau:

- Nghị quyết về tổ chức ĐHĐCĐ.
- Nghị quyết về tăng vốn Công ty CP Đầu tư KCN Hoàng Thành Du Long và Công ty CP Sản xuất và Đầu tư Hoàng Thành Đô Lương.
- Các Nghị quyết thông qua chủ trương kinh doanh, phê duyệt các gói thầu thi công, giám sát thi công và các hạng mục khác của công trình Nhà trẻ thuộc dự án Hoàng Thành City.
- Nghị quyết phê duyệt nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong liên doanh với CapitaLand.
- Nghị quyết thông qua chủ trương rút khỏi liên doanh với Tổng Công ty CP Thiết bị điện Việt Nam và Công ty CP Lạc Việt.
- Phê duyệt phương án xử lý các trái phiếu đã mua của Novaland.

Nội dung chưa hoàn thành trong năm 2024: Phát hành chào bán ra công chúng và niêm yết cổ phiếu Công ty trên sàn giao dịch chứng khoán.

1.2. Hoạt động của Ban Tổng giám đốc

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

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

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

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

3.1 Đánh giá tình hình tài chính

BKS đồng ý với nội dung của Báo cáo tài chính (“BCTC”) riêng và BCTC hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 do Công ty lập, đã được kiểm toán bởi Công ty AASC.

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

a. Về Kết quả kinh doanh:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	2.066,80	266,4
Tổng lợi nhuận trước thuế	1.047,41	189,6
Lợi nhuận sau thuế	836,31	148,6
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	591,21	145,5

b. Về Tài sản:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023
Tài sản ngắn hạn	2.849,0	1.614,7
Tài sản dài hạn	820,7	1.848,2
Tổng tài sản	3.669,8	3.462,9

c. Về Vốn chủ sở hữu:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023
Tổng vốn chủ sở hữu	2.950,7	2.262,9
Trong đó vốn góp chủ sở hữu Công ty mẹ	1.359,05	1.359,05

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

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	3.477.294.788	123.338.377.517
2. Giá vốn hàng bán	760.632.000	28.994.658.820
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.716.662.788	94.343.718.697
4. Doanh thu hoạt động tài chính	182.595.387.757	165.562.206.209
- Trong đó: Cổ tức được nhận	101.199.112.099	68.642.767.860
Lãi tiền gửi, trái phiếu, cho vay	81.396.275.658	96.919.438.349
5. Chi phí tài chính	11.551.842.917	6.277.267.194
6. Chi phí bán hàng	380.176.450	1.529.371.293
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.882.412.859	68.812.400.714

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	131.497.618.319	183.286.885.705
9. Lợi nhuận khác	-1.330.353.445	-873.975.909
10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	130.167.264.874	182.412.909.796
11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.005.926.309	29.416.321.324
12. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.055.074.935	-6.417.657.200
13. Lợi nhuận sau thuế TNDN	124.106.263.630	159.414.245.672
14. Tổng LNST chưa phân phối đến cuối kỳ	605.911.884.551	626.067.190.747

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

Năm 2024 trải qua nhiều thay đổi quan trọng trong lĩnh vực bất động sản Việt Nam, chứng kiến sự chuyển mình mạnh mẽ sau giai đoạn đầy thách thức: pháp lý dần được khơi thông, các chủ đầu tư đẩy mạnh dự án mới, niềm tin thị trường dần cải thiện... Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 chính thức có hiệu lực. Những thay đổi, điều chỉnh trong luật được đánh giá cao vì tính minh bạch, rõ ràng và công bằng, giúp chuyên nghiệp hóa các hoạt động môi giới và giao dịch, đặt nền móng để thị trường phát triển lành mạnh và bền vững.

Thị trường có bước chuyển biến quan trọng sau giai đoạn trầm lắng, kể từ đại dịch Covid. Sự phục hồi được thúc đẩy bởi nhiều yếu tố nội tại và chính sách hỗ trợ từ Chính phủ. Với động lực từ tăng trưởng kinh tế cùng mặt bằng lãi suất khá hấp dẫn và các luật quan trọng được thiết kế đồng bộ, có hiệu lực sớm..., thị trường bất động sản đã chứng kiến dòng tiền đầu tư dần quay trở lại nhằm tìm kiếm các sản phẩm đáp ứng nhu cầu thực và có pháp lý rõ ràng. Kèm theo đó, nguồn cung các sản phẩm bất động sản được cải thiện cả về lượng và chất, giao dịch cũng ghi nhận sự phục hồi và tăng trưởng trở lại, đặc biệt là “con sốt” chung cư tại Hà Nội.

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

- Năm 2024, doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động tài chính, bao gồm cổ tức đã nhận từ các công ty con, công ty liên kết và lãi tiền gửi. Doanh thu tài chính tăng trong khi chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp vẫn ghi nhận dự phòng tổn thất đầu tư tài chính (cho trái phiếu Novaland, Dự án KCN Du Long và Dự án Nhà máy May Hoàng Thành Đô Lương) nên lợi nhuận sau thuế công ty mẹ năm 2024 đạt 124,1 tỷ đồng (giảm khoảng 22% so với năm 2023).
- Dự án Hoàng Thành Villas - Mỗ Lao: Công ty đã hoàn thành cơ bản công tác bàn giao các hạng mục hạ tầng của Dự án (riêng hạng mục cây xanh chưa bàn giao được do vướng mắc về ranh giới), hoàn thành công tác bán hàng và cấp sổ

đỏ cho các khách hàng. Công ty đã hoàn thành thi công công trình Nhà trẻ và bàn giao cho đơn vị thuê vận hành đi vào hoạt động.

Các công việc cần tiếp tục triển khai:

- Pháp lý đối với lô TT03A: tiếp tục hoàn thành thủ tục giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại để hoàn thành thủ tục giao đất và thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư (gia hạn thực hiện Dự án).

c. Dự án thí điểm khu nhà ở xã hội tập trung tại Tiên Dương, Đông Anh, Hà Nội:

Công ty và đối tác đã thành lập liên danh đăng ký thực hiện Dự án và nộp hồ sơ đấu thầu ngày 13/05/2025. Hiện tại, các đơn vị chức năng đang thẩm định và đánh giá hồ sơ quan tâm lựa chọn nhà đầu tư.

d. Dự án Hoàng Thành Pearl - Cầu Diễn:

- Các công việc đã triển khai:

- Hoàn thành việc thi công toàn bộ các hạng mục của Dự án (khối thấp tầng, cao tầng và hạ tầng cảnh quan). Hoàn thành việc nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Hoàn thiện thủ tục bàn giao hạ tầng cho cơ quan quản lý Nhà nước và hiện đang tích cực làm việc với Sở xây dựng để thực hiện các thủ tục bàn giao theo hướng dẫn.
- Theo dõi, xử lý các công việc liên quan đến bảo hành, bảo trì công trình.
- Về công tác bán hàng: tiếp tục bàn giao các căn hộ, căn nhà đã bán. Quản lý khách đã thuê tại mặt bằng thương mại tại khối đế tầng 1 và 2.

- Các nội dung cần triển khai:

- Tiếp tục thực hiện các công việc liên quan đến bảo hành, bảo trì và quản lý vận hành tòa nhà, bãi đỗ xe.
- Tiếp tục bán các căn hộ, căn nhà còn lại của dự án và tìm khách thuê cho phần mặt bằng thương mại còn lại tại khối đế tầng 1 và tầng 2.
- Hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho khách hàng
- Tổ chức HNNCC lần đầu, thống nhất việc phân định diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung và bàn giao quỹ bảo trì sang cho Ban quản trị tòa nhà.

e. Dự án Hoàng Thành Tower:

- Công ty tiếp tục triển khai bán các căn hộ còn lại của dự án và tìm kiếm khách thuê cho phần diện tích thương mại 250m2 tầng 1.
- Phối hợp cùng Ban quản lý tòa nhà quản lý, vận hành bãi đỗ xe tại tầng hầm.

f. Dự án Hoàng Thành Mulberry Lane:

- Lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2024 đạt 7 tỷ bằng khoảng 89% năm 2023, với doanh thu từ việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô.

g. Dự án liên doanh Seasons Avenue:

- Công ty đã hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng dự án Seasons Avenue từ đối tác liên doanh và chuyển liên doanh thành công ty con.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2024 của liên doanh lãi khoảng 9 tỷ đồng. Trong năm 2024, công ty liên doanh đã chia cổ tức toàn bộ phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 18,5 tỷ đồng, trong đó Công ty nhận 30% tương ứng 5,5 tỷ đồng.

h. Dự án KCN Du Long:

- Công ty đã hoàn thành các hạng mục đầu tư xây dựng đủ điều kiện đưa vào vận hành khai thác 206ha/306ha diện tích đất công nghiệp cho thuê.
- Về công tác marketing thu hút đầu tư: Thực hiện chính sách giá thuê đất, phí thuê nhà xưởng và phí hoa hồng cho môi giới phù hợp với thị trường và thu hút được các nhà đầu tư nước ngoài. Công ty thực hiện đa dạng các biện pháp marketing; cách tiếp cận các doanh nghiệp trong chuỗi cung ứng; triển khai xúc tiến trực tiếp đến khách hàng tiềm năng với giải pháp linh hoạt theo nhu cầu riêng; phát triển thêm các sản phẩm như kho bãi logistics, nhà xưởng xây sẵn; và đẩy mạnh kết nối với các công ty tư vấn, môi giới bất động sản công nghiệp.
- Tổng diện tích cho thuê đến tháng 5 năm 2025 là 33,85ha nâng tổng số diện tích đã cho thuê là 66,5ha.
- Năm 2024, Hoàng Thành tiếp tục trích lập thêm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cho phần vốn đầu tư vào Hoàng Thành Du Long với số tiền 1,2 tỷ đồng, nâng tổng trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn lên 28,1 tỷ đồng.

i. Dự án Nhà máy may Hoàng Thành Đô Lương:

- Trong năm 2024, Dự án Nhà máy May Hoàng Thành Đô Lương đã hoàn thành thi công xây dựng 02 xưởng may (số 01 và số 02) và đưa vào hoạt động .
- Năm 2024, Hoàng Thành tiếp tục trích lập thêm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn với số tiền 10,3 tỷ đồng, nâng tổng trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn lên 13,2 tỷ đồng.

4. Nhận xét và kiến nghị

- Công ty lưu ý cân nhắc tiếp tục làm quyết toán thuế kịp thời cho các giai đoạn còn chưa thực hiện để hạn chế rủi ro cho Công ty mẹ và các công ty con khi các quy định về thuế chưa rõ ràng và cách hiểu khác nhau khi áp dụng.
- Khoản đầu tư trái phiếu do Công ty CP Tập đoàn đầu tư Địa ốc Nova (Novaland) phát hành có số dư còn lại là 96,3 tỷ đồng chưa thu hồi được. Năm 2024, Công ty

tiếp tục thực hiện trích lập dự phòng thêm 18,5 tỷ đồng, nâng tổng số dự phòng cho khoản trái phiếu này lên hơn 65,3 tỷ đồng. Nguyên nhân là do giá cổ phiếu Novaland, tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này, tiếp tục giảm mạnh. Với tình hình khó khăn của thị trường bất động sản và thị trường trái phiếu doanh nghiệp, Công ty cần tiếp tục theo dõi cẩn trọng, đảm bảo thu hồi được khoản đầu tư trái phiếu này.

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

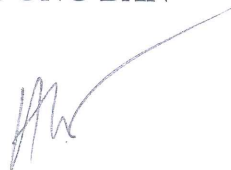
Trên đây là Báo cáo của BKS về việc giám sát hoạt động của Công ty trong năm 2024. Kính trình ĐHĐCĐ phiên thường niên năm 2025 nhất trí thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS;
- Lưu công ty.

**T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



ĐINH HOÀNG LONG

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
Về việc: Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;
- Kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính năm 2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bởi công ty Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC) với các nội dung như sau:

I. Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán bao gồm:

1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024
6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2024

II. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bao gồm:

1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024
6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2024



(Báo cáo có thể được tham khảo tại văn phòng Công ty)

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

Trân trọng./.

Nơi nhận: *DR*

- ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH *DR*



Nguyễn Thị Bích Ngọc



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)



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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.116.100.625.718	1.096.377.452.455
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	27.769.951.863	12.278.114.460
111	1. Tiền		569.951.863	1.258.388.433
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.200.000.000	11.019.726.027
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.075.230.228.831	1.053.375.939.595
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.075.230.228.831	1.053.375.939.595
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		(8.165.101.062)	10.275.860.665
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	16.750.837	2.645.934.744
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.113.370.636	368.952.671
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	30.000.000.000	6.660.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	25.005.209.021	47.372.926.733
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(65.300.431.556)	(46.771.953.483)
140	IV. Hàng tồn kho	10	17.906.252.933	17.906.252.933
141	1. Hàng tồn kho		17.906.252.933	17.906.252.933
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.359.293.153	2.541.284.802
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	2.176.649.557	2.458.396.901
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.097.167.318	82.508.781
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	85.476.278	379.120
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		838.647.406.486	891.033.282.486
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		43.678.817.810	71.001.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	43.500.000.000	61.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	178.817.810	10.001.000.000
220	II. Tài sản cố định		5.181.532.825	6.882.849.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	5.181.532.825	6.882.849.149
222	- Nguyên giá		12.471.255.816	12.377.280.479
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.289.722.991)	(5.494.431.330)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	8.191.506.000	8.952.138.000
231	- Nguyên giá		16.368.300.000	16.368.300.000
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.176.794.000)	(7.416.162.000)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		15.492.650.235	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	15.492.650.235	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	760.740.317.351	797.779.638.137
251	1. Đầu tư vào công ty con		771.630.416.571	621.220.797.383
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	141.500.764.647
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.500.000.000	30.500.000.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(41.390.099.220)	(29.841.923.893)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	34.400.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.362.582.265	6.417.657.200
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.a	5.362.582.265	6.417.657.200
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.954.748.032.204	1.987.410.734.941

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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		94.772.068.312	110.467.749.766
310	I. Nợ ngắn hạn		94.772.068.312	110.467.749.766
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		175.640.400	-
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	65.310.230.837	57.013.004.237
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.505.586.844	27.766.177.816
314	4. Phải trả người lao động		-	714.770.178
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	6.558.228.905	4.273.409.622
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		18.222.381.326	20.700.387.913
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.859.975.963.892	1.876.942.985.175
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	1.859.975.963.892	1.876.942.985.175
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.359.050.000.000	1.359.050.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.359.050.000.000	1.359.050.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(137.085.850.415)	(137.085.850.415)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		32.099.929.756	28.911.644.843
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		605.911.884.551	626.067.190.747
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		481.805.620.921	466.652.945.075
421b	LNST chưa phân phối năm nay		124.106.263.630	159.414.245.672
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>1.954.748.032.204</u>	<u>1.987.410.734.941</u>

(Chữ ký)

(Chữ ký)



Trịnh Thu Quỳnh
Người lập

Trịnh Thu Quỳnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Sinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	3.477.294.788	123.338.377.517
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.477.294.788	123.338.377.517
11	4. Giá vốn hàng bán	21	760.632.000	28.994.658.820
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.716.662.788	94.343.718.697
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	182.595.387.757	165.562.206.209
22	7. Chi phí tài chính	23	11.551.842.917	6.277.267.194
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	24	380.176.450	1.529.371.293
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	41.882.412.859	68.812.400.714
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		131.497.618.319	183.286.885.705
31	11. Thu nhập khác	26	6.500.000	349.202.780
32	12. Chi phí khác	27	1.336.853.445	1.223.178.689
40	13. Lợi nhuận khác		(1.330.353.445)	(873.975.909)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		130.167.264.874	182.412.909.796
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	5.005.926.309	29.416.321.324
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29.b	1.055.074.935	(6.417.657.200)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>124.106.263.630</u>	<u>159.414.245.672</u>

Trịnh Thu Quỳnh
Người lập

Trịnh Thu Quỳnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Sinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		130.167.264.874	182.412.909.796
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.555.923.661	2.613.413.048
03	- Các khoản dự phòng		30.076.653.400	53.049.220.677
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(182.595.387.757)	(165.562.206.209)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(19.795.545.822)	72.513.337.312
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		11.354.274.433	9.990.865.678
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	27.124.810.240
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		10.253.037.382	(121.611.027.168)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		281.747.344	1.011.660.778
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(28.584.196.078)	(9.314.677.693)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	58.400.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.646.291.500)	(10.153.288.260)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(34.136.974.241)	(30.379.919.113)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(15.586.625.572)	(1.999.618.114)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.031.203.084.871)	(876.376.930.463)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.037.908.795.635	1.076.424.836.468
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(338.978.254.849)	(92.400.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		330.069.400.308	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		203.323.580.993	135.965.026.042
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		185.533.811.644	241.613.313.933
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(135.905.000.000)	(203.857.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(135.905.000.000)	(203.857.500.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		15.491.837.403	7.375.894.820

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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.278.114.460	4.902.219.640
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	27.769.951.863	12.278.114.460

Trịnh Thu Quỳnh
Người lập

Trịnh Thu Quỳnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Sinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)



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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024 (đã điều chỉnh)
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.849.026.716.849	1.614.715.508.219
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	88.230.764.320	53.506.302.096
111	1. Tiền		10.830.764.320	12.486.576.069
112	2. Các khoản tương đương tiền		77.400.000.000	41.019.726.027
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	2.442.958.754.854	1.454.685.812.967
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.442.958.754.854	1.454.685.812.967
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		107.987.226.655	41.352.798.519
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	121.713.622.779	13.170.688.531
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.236.249.475	30.198.489.614
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	45.337.785.957	49.420.529.841
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(65.300.431.556)	(51.436.909.467)
140	IV. Hàng tồn kho	9	167.356.108.177	25.100.196.303
141	1. Hàng tồn kho		167.356.108.177	25.100.196.303
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		42.493.862.843	40.070.398.334
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.272.359.061	2.583.015.541
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		30.706.754.692	26.312.554.970
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	9.514.749.090	11.174.827.823
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		820.729.582.910	1.848.155.917.180
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		180.917.810	20.729.600.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	180.917.810	20.729.600.000
220	II. Tài sản cố định	13	139.591.325.918	19.744.921.968
221	1. Tài sản cố định hữu hình		139.433.770.364	19.744.921.968
222	- Nguyên giá		164.789.535.971	38.462.727.641
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(25.355.765.607)	(18.717.805.673)
227	2. Tài sản cố định vô hình		157.555.554	-
228	- Nguyên giá		160.000.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.444.446)	-
230	III. Bất động sản đầu tư	11	236.138.821.826	209.604.712.567
231	- Nguyên giá		278.307.240.869	277.262.585.555
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(42.168.419.043)	(67.657.872.988)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		344.173.249.860	1.248.621.337.032
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	344.173.249.860	1.248.621.337.032

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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024 (đã điều chỉnh)
			VND	VND
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	34.298.936.330	215.713.007.157
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.798.936.330	150.813.007.157
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.500.000.000	30.500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	34.400.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		66.346.331.166	133.742.338.456
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.014.908.775	61.424.397.625
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	34.a	7.356.316.788	10.618.455.206
269	3. Lợi thế thương mại		52.975.105.603	61.699.485.625
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>3.669.756.299.759</u>	<u>3.462.871.425.399</u>

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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024 (đã điều chỉnh)
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		719.098.745.290	1.200.059.225.412
310	I. Nợ ngắn hạn		579.009.208.141	1.140.338.337.419
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	45.907.757.950	117.227.775.163
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	95.563.389.788	820.992.215.099
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	106.049.787.895	51.554.765.263
314	4. Phải trả người lao động		4.053.038.305	2.091.697.017
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	8.226.945.202	3.391.198.920
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	4.614.299.848	22.601.749.750
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	78.802.420.912	56.386.335.470
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	146.060.142.383	32.376.718.426
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	56.152.173.337	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		33.579.252.521	33.715.882.311
330	II. Nợ dài hạn		140.089.537.149	59.720.887.993
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	104.455.200.021	52.806.637.359
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	1.735.649.126	945.865.856
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	25.620.668.158	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.b	8.278.019.844	5.968.384.778
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.950.657.554.469	2.262.812.199.987
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.950.657.554.469	2.262.812.199.987
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.359.050.000.000	1.359.050.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.359.050.000.000	1.359.050.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(137.085.850.415)	(137.085.850.415)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		98.780.966.658	98.780.966.658
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		44.459.475.229	40.653.053.069
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.111.135.419.766	668.041.912.008
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		519.927.767.029	522.588.348.486
421b	LNST chưa phân phối năm nay		591.207.652.737	145.453.563.522
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		474.317.543.232	233.372.118.667
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.669.756.299.759	3.462.871.425.399

Trịnh Thu Quỳnh

Người lập

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Trịnh Thu Quỳnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Sinh

Tổng Giám đốc



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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	2.066.807.461.520	266.375.760.630
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	5.865.600	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.066.801.595.920	266.375.760.630
11	4. Giá vốn hàng bán	26	938.314.431.416	83.900.703.702
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.128.487.164.504	182.475.056.928
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	125.571.095.067	120.761.991.672
22	7. Chi phí tài chính	28	6.186.115.624	12.004.372.523
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.838.509.185	16.996.537
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(3.280.431.569)	(3.223.148.537)
25	9. Chi phí bán hàng	29	150.291.043.163	3.307.874.112
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	70.999.876.995	94.177.035.087
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.023.300.792.220	190.524.618.341
31	12. Thu nhập khác	31	25.545.701.004	1.049.253.643
32	13. Chi phí khác	32	1.439.960.951	1.942.360.709
40	14. Lợi nhuận khác		24.105.740.053	(893.107.066)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.047.406.532.273	189.631.511.275
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	205.526.970.991	48.745.142.225
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34.c	5.571.773.484	(7.681.185.438)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>836.307.787.798</u>	<u>148.567.554.488</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		591.207.652.737	145.453.563.522
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		245.100.135.061	3.113.990.966
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	4.350	1.070

Trịnh Thu Quỳnh
Người lập

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Trịnh Thu Quỳnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Sinh
Tổng Giám đốc



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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.047.406.532.273	189.631.511.275
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21.725.205.983	19.690.848.630
03	- Các khoản dự phòng		70.015.695.426	46.771.953.483
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(205.489.212.520)	(185.427.844.396)
06	- Chi phí lãi vay		1.838.509.185	16.996.537
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(20.799.921.692)	1.796.546
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		914.696.808.655	70.685.262.075
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(43.679.118.178)	33.181.892.723
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		660.754.896.288	26.842.469.086
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(742.736.029.795)	510.470.981.532
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		55.720.145.330	(37.139.521.438)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.805.942.006)	14.747.052.286
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(143.276.245.106)	(22.985.973.576)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	58.400.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.998.687.521)	(11.474.356.060)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		690.675.827.667	584.386.206.628
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(107.838.522.621)	(559.937.068.932)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		187.801.086.632	92.962.183.404
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.427.056.092.538)	(1.286.684.189.263)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.473.183.150.651	1.207.867.257.445
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		99.603.301.469	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		118.744.414.180	98.694.312.584
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(655.562.662.227)	(447.097.504.762)
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		17.580.670.866	59.600.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		288.666.348.551	289.553.153.009
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(149.362.256.436)	(263.641.355.046)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(157.273.466.197)	(208.863.662.835)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(388.703.216)	(123.351.864.872)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		34.724.462.224	13.936.836.994

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

Tầng 6A, tòa nhà Hoàng Thành, số 114 Mai Hắc Đế,
P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		53.506.302.096	39.569.465.102
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	88.230.764.320	53.506.302.096

Trịnh Thu Quỳnh
Người lập

Trịnh Thu Quỳnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Sinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Số: 02 -2025/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2025

**TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Về việc: Lựa chọn công ty kiểm toán năm 2025

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;
- Danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2025.

Thực hiện quyền hạn và nghĩa vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

1. Các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập năm 2025:

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

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

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



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

Ban kiểm soát thống nhất đề xuất ĐHĐCĐ thông qua việc ủy quyền cho HĐQT lựa chọn 01 Công ty kiểm toán thuộc danh sách ngắn nêu trên để thực hiện kiểm toán, soát xét báo cáo tài chính Công ty năm 2025 phù hợp với nội dung, chất lượng, tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu theo những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với HĐQT.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Dinh Hoàng Long



Số: 1206.02-2025/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025
Về việc: Phân chia lợi nhuận, trả cổ tức năm 2024 và kế hoạch năm 2025

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 09 thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;
- kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành đã được kiểm toán.

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

I. Phương án phân chia lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024:

Đơn vị: Đồng

TT	Các chỉ tiêu	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối 2024	605.911.884.551
a	Trong đó : LNST năm 2024	124.106.263.630
2	Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (2% Tổng LNST năm 2024)	2.482.125.272
3	Trích lập quỹ truyền thông (2% Tổng LNST năm 2024)	2.482.125.272
4	Thù lao HĐQT+ Ban Kiểm soát năm 2025	1.980.000.000
5	LNST chưa phân phối lũy kế cuối năm 2024 sau trích lập các quỹ	598.967.634.007
6	Chia cổ tức cho cổ đông (10% Vốn điều lệ)	135.905.000.000
7	LNST còn lại	463.062.634.007

Ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền nhận cổ tức: 27/6/2025 (cổ đông đăng ký tên trên sổ cổ đông Công ty sau ngày 27/6/2025 sẽ không được nhận cổ tức).

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



[Handwritten signature]

II. Kế hoạch phân phối lợi nhuận và trả cổ tức năm 2025

Đơn vị: Đồng

TT	Các chỉ tiêu	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối 2025	977.093.154.501
	<i>Trong đó : LNST năm 2025</i>	<i>514.030.520.494</i>
2	Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (1% Tổng LNST năm 2025)	5.140.305.204
3	Trích lập quỹ truyền thông (1% Tổng LNST năm 2025)	5.140.305.204
4	Thù lao HĐQT+ Ban Kiểm soát năm 2026	1.980.000.000
5	LNST chưa phân phối lũy kế cuối năm 2025 sau trích lập các quỹ	964.832.544.093
6	Chia cổ tức cho cổ đông (10% Vốn điều lệ)	135.905.000.000
7	LNST còn lại	828.927.544.093

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu: VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Bích Ngọc



Số: 4206.05-2025/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
Về việc: Chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2025

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 09 thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;

Để bảo đảm chế độ thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát đi đôi với việc nâng cao tính trách nhiệm trong công tác quản lý của Hội đồng quản trị và sự giám sát của Ban Kiểm soát về việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm. Hội đồng quản trị công ty xin trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc chi trả thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2025 như sau:

STT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao (đồng/tháng/người)	Tổng số tiền thù lao năm 2025
1	Chủ tịch HĐQT	01	41.250.000	495.000.000
2	Thành viên HĐQT	06	16.500.000	1.188.000.000
3	Trưởng Ban kiểm soát	01	16.500.000	198.000.000
4	Thành viên ban kiểm soát	02	4.125.000	99.000.000
Tổng cộng				1.980.000.000

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ, HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Bích Ngọc

Số: 1206.04-2025/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Về việc: Đề xuất phê duyệt phương án đầu tư Dự án Xây dựng nhà ở xã hội Tiên Dương 1

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 09 thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành;
- Quyết định số 16-2020/QĐ-HĐQT ngày 29/9/2020 của Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành về việc phê duyệt và ban hành Quy định thẩm quyền phê duyệt tài chính Công ty;
- Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 phê duyệt.
- Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 07/5/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Dự án thí điểm Khu nhà ở xã hội tập trung, tỷ lệ 1/500, địa điểm: xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội.
- Quyết định số 6618/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 1 tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.
- Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Hồ sơ mời quan tâm đối với Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 1, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.
- Nghị quyết số 1505.03-2025/NQ-HĐQT ngày 15/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Hoàng Thành;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt Phương án đầu tư dự án như sau:

1. Tên Dự án: Xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 1
2. Địa điểm xây dựng: xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.
3. Quy mô đầu tư:
 - Diện tích đất Dự án: khoảng 445.886m² (không bao gồm 1.359m² đất nhà ở hiện có xác định trong phạm vi quy hoạch). Trong đó, đất xây dựng nhà ở: 165.255m² (đất nhà ở xã hội: 131.975m², đất nhà ở thương mại: 33.280m²).



- Tổng số căn hộ/căn nhà: 3.530 căn hộ (3.103 căn hộ chung cư xã hội, 427 căn hộ chung cư thương mại); 99 căn nhà thấp tầng liền kề.

- Quy mô dân số khoảng 12.465 người.

Chi tiết tại Quyết định số 6618/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 1 tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh (đính kèm).

4. Hình thức đề xuất dự án: Thông qua mời quan tâm/đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật.

5. Hình thức hợp tác: Liên danh với Tổng công ty Viglacera - CTCP và Công ty cổ phần Xây dựng Central đề xuất thực hiện Dự án với tỷ lệ vốn như sau:

Viglacera: 55%

Hoàng Thành: 30%

Central: 15%.

Hình thức liên danh: Thành lập Công ty cổ phần.

6. Tiến độ dự kiến:

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư để được giao đất: 2025

- Tiến độ xây dựng các hạng mục: 2026-2030.

- Tiến độ hoàn thành, chuyển giao, quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở: 2030.

Tiến độ Dự án được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

7. Tổng mức đầu tư: khoảng 9.307,422 tỷ đồng.

8. Sơ bộ hiệu quả đầu tư: Theo bảng đính kèm

Kính trình Đại hội đồng phê duyệt Phương án đầu tư Dự án Xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 1 với các nội dung nêu trên và Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động tổ chức triển khai thực hiện phương án đầu tư Xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 1, quyết định các nội dung liên quan đến Dự án thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;

- TCKT;

- Lưu: HCNS./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Bích Ngọc

Số: -2025/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 27 tháng 06 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HOÀNG THÀNH

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 09 thông qua ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 27/6/2025.

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc.
- Điều 2.** Thông qua Báo cáo đánh giá hoạt động năm 2024 và định hướng năm 2025 của Hội đồng quản trị.
- Điều 3.** Thông qua Báo cáo đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024.
- Điều 4.** Thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán.
- Điều 5.** Thông qua Danh sách lựa chọn các đơn vị kiểm toán năm 2025.
- Điều 6.** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm 2024 và kế hoạch năm 2025.
- Điều 7.** Thông qua mức chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2025.
- Điều 8.** Thông qua phương án đầu tư xây dựng Dự án Tiên Dương 1
- Điều 9.** Giao Chủ tịch HĐQT thay mặt ĐHĐCĐ ký ban hành từng quyết định trên đây thành những văn bản riêng để sử dụng trong thủ tục hồ sơ liên quan.

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

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

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

Nơi nhận:

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

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Nguyễn Thị Bích Ngọc