

TỔNG CÔNG TY
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI

-----*_*-----



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Hà Nội, tháng 03 năm 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần xây dựng số 5 Hà Nội

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 HÀ NỘI
- Giấy đăng ký kinh doanh số: 0100105493 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/09/2025 (thay đổi lần 7)
- **Vốn Điều lệ: 37.324.500.000đ**
(Ba mươi bảy tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng chẵn)
Trong đó:
 - + Vốn Nhà nước do Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC là đại diện: 13.552.500.000,0đ chiếm tỷ lệ: 36,31%
 - + Vốn của các cổ đông khác: 23.772.000.000,0đ chiếm tỷ lệ: 63,69%
- Địa chỉ: Số 101 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.38532806
- Website: www.ch5.vn
- Mã cổ phiếu: CH5

Quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội được thành lập theo Quyết định số 2713/QĐ-UBND ngày 09/06/2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc chuyển Công ty Xây dựng số 5 Hà Nội thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội.
- Công ty được Sở Kế hoạch Đầu tư Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103012995 ngày 30/6/2006, thay đổi lần thứ 7 số 0100105493 ngày 29/09/2025.
- Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Số 101 phố Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

- Ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, nhà ở, công trình công nghiệp, các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cầu cống, cấp thoát nước và một số hạng mục kỹ thuật khác) xây dựng các công trình thể thao ... , kinh doanh cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan.
- Địa bàn hoạt động chính: Tại Hà Nội và các tỉnh lân cận.

3. Thông tin về mô hình quản trị của Công ty:

- Hội đồng quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

. Mô hình quản trị:

+ Hội đồng quản trị gồm: 05 thành viên

+ Ban Kiểm soát gồm: 03 thành viên

+ Ban Giám đốc Công ty gồm: 03 thành viên (Giám đốc và 02 Phó Giám đốc Công ty)

. Cơ cấu tổ chức của Công ty gồm:

+ Các phòng của Công ty gồm: 03 phòng (Phòng TCHC, phòng TCKT, phòng KHKT)

+ Các xí nghiệp trực thuộc gồm: 06 Xí nghiệp, 03 Đội xây dựng

+ Tổng số Người lao động trong Công ty: 105 người.

+ Các công ty con, công ty liên kết: Không có.

4. Định hướng phát triển:

* Mục tiêu chủ yếu của Công ty:

+ Phát triển và mở rộng hoạt động xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và công trình thể thao, đảm bảo tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ổn định.

+ Tiếp tục liên doanh, liên kết, mở rộng quan hệ với các chủ đầu tư tại Hà Nội và các tỉnh Thành trong nước để tham gia đấu thầu dự thầu thi công các công trình.

+ Thi công công trình đảm bảo chất lượng, an toàn, đúng tiến độ; nâng cao uy tín và thương hiệu của công ty trên thị trường.

+ Đầu tư phát triển các dự án nhà ở, thương mại và kinh doanh cho thuê nhằm tạo nguồn thu bền vững, lâu dài.

+ Khai thác triệt để các năng lực hiện có, thường xuyên cải tiến, đưa công tác cho thuê văn phòng vào nề nếp và ngày càng chuyên nghiệp, nâng cao chất lượng dịch vụ, ngày càng đáp ứng được yêu cầu của khách hàng.

+ Xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, ứng dụng công nghệ hiện đại và thực hiện quản trị hiệu quả gắn với trách nhiệm xã hội.

+ Phát huy thương hiệu của Công ty và Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị (UDIC) trong tìm kiếm việc làm thi công xây lắp cũng như tham gia các dự án của Thành phố Hà Nội và các tỉnh Thành trong cả nước.

* Chiến lược trung và dài hạn

+ Tiếp tục mở rộng các loại hình đấu thầu, mở rộng địa bàn xây dựng, tiếp cận nhiều Chủ đầu tư mới, xây dựng các công trình có tính chất phức tạp, mở rộng các loại hình thi công công trình nhằm đa dạng hóa sản phẩm và dịch vụ theo yêu cầu của thị trường.

+ Xây dựng đội ngũ cho công tác dịch vụ thuê văn phòng ngày càng chuyên nghiệp, nề nếp, đáp ứng nhu cầu đòi hỏi ngày càng cao của khách hàng.

+ Xây dựng thương hiệu uy tín, ứng dụng công nghệ hiện đại và phát triển theo mô hình tổng thầu chuyên nghiệp.

+ Hoàn thiện hệ thống quản trị theo hướng hiện đại, minh bạch; đa dạng hóa lĩnh vực đầu tư và đảm bảo tăng trưởng lâu dài, bền vững.

+ Kiện toàn bộ máy sản xuất, tuyển dụng các kỹ sư trẻ có năng lực đáp ứng được yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

+ Liên doanh liên kết với các đơn vị trong và ngoài Tổng Công ty để tìm việc làm, thi công các công trình, tham gia đầu tư các dự án bất động sản phù hợp với năng lực Công ty, nhằm mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

*** Các rủi ro ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025:**

+ Trong năm xuất hiện một số đợt mưa bão, thời tiết diễn biến phức tạp, gây gián đoạn thi công tại một số công trình, phát sinh chi phí khắc phục và ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng.

+ Việc sắp xếp, kiện toàn và sáp nhập chính quyền các cấp theo chủ trương chung đã tác động nhất định đến tiến độ giải quyết thủ tục hành chính, công tác phê duyệt hồ sơ, nghiệm thu, thanh quyết toán ở một số dự án.

+ Giá nguyên, nhiên vật liệu xây dựng có thời điểm tăng cao; nguồn cung một số vật liệu, đặc biệt là cát xây dựng, khan hiếm, làm ảnh hưởng đến tiến độ và chi phí thi công.

+ Thị trường lao động biến động, giá nhân công tăng, gây áp lực lớn trong công tác cân đối chi phí, nhất là đối với các công trình có đơn giá ký kết từ trước.

+ Tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn, một số doanh nghiệp thu hẹp sản xuất, kinh doanh dẫn đến việc trả lại hoặc giảm diện tích thuê văn phòng, làm ảnh hưởng đến doanh thu và hiệu quả khai thác mặt bằng của Công ty.

+ Công tác thu hồi công nợ tại một số dự án còn chậm; dòng tiền có thời điểm gặp khó khăn, ảnh hưởng đến việc tổ chức sản xuất và thanh toán cho các đối tác.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

1- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

TT	Nội dung	Kế hoạch Năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện Năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện Năm 2024 (tỷ đồng)
1	Tổng giá trị SXKD	≥ 140,0	348,28	227,0
2	Tổng DT (cả VAT)	≥ 130,0	333,83	319,1
3	Nộp ngân sách	100%	4,981	4,725
4	Lợi nhuận sau thuế	≥ 4,16	5,072	4,799
5	Thu nhập BQ NLĐ	≥ 8,5 tr/ng/th	9,0 tr/ng/th	8,8 tr/ng/th
6	Cổ tức (dự kiến)	≥ 900 đ/cp	1.100đ/cp	1.000 đ/cp

2. Tổ chức và nhân sự:*** Hội đồng quản trị Công ty:**

TT	Họ và Tên	Chức vụ	CP sở hữu	Ủy quyền Quản lý CP NN	Tổng cộng	Tỷ lệ %
1	Ông Đàm Thanh Tùng	CT HĐQT	0,0	680.000,0	680.000,0	18,22
2	Ông Phạm Minh Hải	UV HĐQT	56.065,0	340.000,0	396.05,0	10,61
3	Ông Cao Tiến Đạt	UV HĐQT	77.762,0	0,0	77.762,0	2,08
4	Ông Nguyễn Thành Trung	UV HĐQT	15.617,0	0,0	15.617,0	0,42
5	Bà Nguyễn Bảo Hoa	UV HĐQT	10.715,0	335.250,0	345.965,0	9,27

*** Ban Kiểm soát:**

TT	Họ và Tên	Chức vụ	CP sở hữu	Tỷ lệ %
1	Bà Phạm Thanh Thủy	Trưởng BKS	16.408,0	0,44
2	Bà Nguyễn Ngọc Tú	Thành viên BKS	7.979,0	0,21
3	Bà Hoàng Thanh An	Thành viên BKS	0,0	0,0

*** Danh sách Ban điều hành:**

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Trình độ	CP sở hữu	Tỷ lệ
1	Ông: Phạm Minh Hải	GĐ Công ty	Kỹ sư XD	56.065,0	1.50%
2	Ông Nguyễn Đức Nhân	P.GĐ Công ty	Kỹ sư XD	11.750,0	0,31%
3	Ông: Nguyễn Kim Hiệp (Bổ nhiệm ngày 01/11/2023)	P.GĐ Công ty	Kỹ sư XD	10.172,0	0,27%
4	Bà: Nguyễn Bảo Hoa	Kế toán Trưởng	Cử nhân KT	10.715,0	0,29%

*** Những thay đổi trong Ban điều hành:** Không có thay đổi

*** Số lượng Người lao động trong công ty** (tính đến 31/12/2025). Cụ thể:

- + Tổng số NLD năm 2025 là: 105 người
- + Chấm dứt HĐLĐ trong năm 2025: 21 người
- + Nghi hưu trong năm 2025: 0 người
- + Tuyển dụng mới trong năm 2025: 14 người

Như vậy, tổng số NLD toàn Công ty trong năm 2025 giảm so với năm 2024 là: 6 người.

***Về chính sách đối với Người lao động trong năm qua:**

Năm 2025, Công ty vẫn tham gia, thực hiện đóng đầy đủ, đúng hạn các loại bảo hiểm theo qui định của pháp luật, trả tiền lương thanh toán hàng tháng đúng qui định vào ngày mùng 06 và chi tạm ứng vào ngày 20 hàng tháng. Bên cạnh đó, Công ty cũng trích kinh phí từ các nguồn để hỗ trợ, chi thưởng cho người lao động nhân dịp các ngày lễ kỷ niệm như 30/4; 01/5; 02/9... và các dịp ngày lễ, Tết.

Năm 2025 Công ty đã tổ chức đi nghỉ mát tại Huế - Đà Nẵng; Quy Nhơn - Tuy Hoà cho toàn thể người lao động của Công ty.

Các tổ chức Đoàn thể thường xuyên quan tâm, thăm hỏi người lao động gặp khó khăn, ốm đau, điều trị bệnh. Công ty tổ chức mua những mặt hàng thiết yếu cấp phát cho người lao động, bồi dưỡng vào những ngày nắng nóng, tổ chức tặng quà nhân ngày sinh nhật cho 100% người lao động.

Đối với lao động nữ, Năm 2025 Công ty luôn có chế độ, quan tâm bằng nhiều hình thức nhân dịp ngày Quốc tế phụ nữ 8/3, ngày 20/10 bằng nhiều nguồn kinh phí, trong đó có nguồn kinh phí được trích từ quỹ Công đoàn, nguồn huy động xã hội hóa đóng góp từ các đơn vị.

3- Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a. Khoản đầu tư trong năm 2025:

b. Các Công ty con, công ty liên kết: Không có

4- Tình hình tài chính và các chỉ tiêu chủ yếu:

a/ Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Tổng giá trị tài sản	230.497.465.034	237.660.498.330
Doanh thu thuần	295.011.145.160	308.756.877.509
Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD	5.962.825.500	7.175.510.191
Lợi nhuận khác	48.288.520	-661.445.775
Lợi nhuận trước thuế	6.011.114.020	6.514.064.416
Lợi nhuận sau thuế	4.798.886.588	5.071.971.729
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	(10%DK)	(11%DK)

b/ Các chỉ tiêu chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn	1,19	1,20	
+ Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,86	0,76	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,66	0,67	
+ Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,94	2,00	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	4,34 1,28	4,86 1,30	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,02	0,02	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,06	0,06	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,02	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động SXKD/Doanh thu thuần	0,02	0,02	

5- Cơ cấu cổ đông:

- a. **Cổ phần:** Tổng số cổ phần đang lưu hành : 3.732.450CP
 Trong đó: Cổ phần Nhà nước : 1.355.250CP chiếm 36,31%
 Cổ đông khác : 2.377.200CP chiếm 63,69%

b. Cơ cấu cổ đông:

* Cổ đông là tổ chức:

- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC

Sở hữu: 1.355.250 CP Chiếm tỷ lệ: 36,31%

* Cổ đông cá nhân:

- Sở hữu: 2.377.200 CP Chiếm tỷ lệ: 63,69%

* Cổ đông lớn (chiếm tỷ lệ > 5%): Có 4 cổ đông.

Cụ thể:

TT	Họ và Tên/ Đơn vị	Số CP sở hữu	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Tổng Công ty Đầu tư PTHT Đô thị - UDIC	1.355.250,0	36,31 %	Tổ chức
2	Ông: Nguyễn Mạnh Trung	316.700,0	8,49 %	Cá nhân
3	Ông: Trần Hồng Tâm	236.250,0	6,33 %	Cá nhân
4	Ông: Vương Đức Cường	223.145,0	5,98 %	Cá nhân
	Tổng cộng:	2.131.345,0	57,11 %	
5	Các cổ đông khác (< 5%) gồm 153 cổ đông	1.601.105,0	42,89 %	Cá nhân
	Tổng cộng	3.732.450,0	100 %	
6	Cổ đông nước ngoài	100,0	0,0027 %	

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

Trong năm 2025, tổng giá trị vốn đầu tư của chủ sở hữu không thay đổi

Tổng số toàn bộ cổ phiếu đăng ký: 3.732.450 Cổ phiếu

Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký: 37.324.500.000,0 đ

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e. Các chứng khoán khác: Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội (HBB), nay là Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB): trị giá: 280.710.000,0 đồng

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

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu: Công ty là đơn vị nhận thầu thi công các công trình và không tham gia gia công sản xuất vật liệu, vì vậy Công ty quản lý nguồn nguyên vật liệu theo nhu cầu sản xuất kinh doanh và bảo quản theo quy định của nhà sản xuất.

6.2. Tiêu thụ năng lượng: Khi nhận thầu thi công các công trình, Công ty được chủ đầu tư bàn giao nguồn điện để phục vụ thi công, số năng lượng tiêu thụ trong năm phụ thuộc tính chất, quy mô công trình.

Đối với diện tích sử dụng làm văn phòng công ty và diện tích cho thuê, Công ty đã đầu tư các thiết bị sử dụng điện tiết kiệm, bảo vệ môi trường.

6.3. Tiêu thụ nước: Công ty thực hiện các biện pháp sử dụng nước tiết kiệm, đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường, thường xuyên kiểm tra và cho thay thế các thiết bị tiết kiệm nước hoặc bị rò rỉ đối với khu vực cho thuê văn phòng.

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: Công ty luôn tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phân loại rác và thu gom rác đúng nơi quy định, ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển rác và xử lý rác thải theo quy định.

Tại các công trình thi công, Công ty đều xây dựng các biện pháp thi công trong đó có biện pháp thu gom và thoát nước thải, vệ sinh các phương tiện ra vào công trình để đảm bảo vệ sinh môi trường.

Trong năm 2025, Công ty không vi phạm và bị xử phạt về bảo vệ môi trường.

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động:**a. Số lượng lao động và mức lương trung bình:**

- Số lượng Người lao động tham gia bảo hiểm bắt buộc tại Công ty là: 82 người
- Số lượng Người tham gia bảo hiểm tai nạn, bệnh nghề nghiệp tại Công ty: 14 người
- Tiền lương bình quân năm 2025 là: 7,249 trđ/ng/tháng
- Thu nhập bình quân của người lao động năm 2025 là: 9,0 trđ/ng/tháng

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

- Công ty thường xuyên tổ chức giao ban, kiểm tra công tác an toàn vệ sinh môi trường tại các công trình và có biện pháp nhắc nhở, khắc phục.
- Hàng năm, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể người lao động, đóng đầy đủ, đúng hạn các chế độ bảo hiểm theo qui định, cấp phát bảo hộ, chi trang phục, tổ chức các buổi tham quan, nghỉ mát, bằng nguồn kinh phí được trích từ các nguồn tài chính của Công ty theo quy định cho người lao động.

c. Hoạt động đào tạo:

Công ty thường xuyên cử người lao động tham gia các khóa học đào tạo nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ và nâng cao trình độ cho người lao động, đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

6.6. Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Công ty thường xuyên tham gia đóng góp các nghĩa vụ với địa phương như: Ủng hộ quỹ an ninh, ủng hộ Quỹ vì người nghèo, ủng hộ đồng bào bị thiên tai, tham gia công tác thiện nguyện giúp đỡ các cháu nhỏ có hoàn cảnh khó khăn....

III- BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY:

Được thể hiện trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2026.

(có báo cáo và được trình bày tại Đại hội).

IV- BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

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

Thực hiện Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Công ty cổ phần xây dựng số 5 Hà Nội và Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị, xin báo cáo tổng kết đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025 như sau:

Năm 2025, ngành xây dựng tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn do tác động tổng hợp của yếu tố khách quan và thị trường. Thời tiết diễn biến phức tạp làm gián đoạn thi công, phát sinh chi phí và ảnh hưởng tiến độ dự án. Bên cạnh đó, việc kiện toàn bộ máy hành chính tại một số địa phương khiến quá trình phê duyệt, nghiệm thu và thanh quyết toán bị kéo dài. Giá nguyên vật liệu và nhân công biến động tăng, trong khi nguồn cung một số vật liệu khan hiếm, gây áp lực lớn lên chi phí và hiệu quả hợp đồng đã ký. Đồng thời, bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức làm suy giảm nhu cầu đầu tư và thuê mặt bằng, cùng với tình trạng thu hồi công nợ chậm, đã ảnh hưởng đáng kể đến dòng tiền và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp xây dựng.

Hội đồng quản trị đã cố gắng để hoàn thành các chức năng, nhiệm vụ của mình theo Điều lệ của Công ty, cùng Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh của từng quý và của cả năm, chỉ đạo sát sao, quyết sách kịp thời để đối phó với những khó khăn khách quan.

*** Về công tác xây lắp:** Trong năm 2025, hoạt động của khối xây lắp tương đối ổn định, duy trì được khối lượng công việc và hoàn thành chỉ tiêu sản lượng theo kế hoạch giao. Chất lượng các công trình được kiểm soát tốt, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và an toàn lao động. Tuy nhiên, vẫn còn xảy ra tình trạng một số hạng mục chậm tiến độ cục bộ so với cam kết với Chủ đầu tư, cần được chấn chỉnh kịp thời. Việc lập hồ sơ thanh toán, quyết toán và công tác thu hồi vốn ở một số đơn vị chưa thực sự quyết liệt, dẫn đến tình trạng bị động

về tài chính trong từng thời điểm. Một số dự án chưa thể triển khai đúng kế hoạch do vướng mắc của Chủ đầu tư, điển hình như Dự án Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng ven biển Thanh Hóa. Khối lượng hợp đồng còn hiệu lực chuyển sang năm 2026 là 380 tỷ đồng, tạo cơ sở đảm bảo duy trì hoạt động sản xuất trong năm tới. Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành và bàn giao nhiều công trình quan trọng, gồm: Biệt thự lô P - Ciputra Nam Thăng Long; Cải tạo nhà G - Ngân hàng Nhà nước; Trụ sở Kiểm toán Nhà nước Khu vực I; Nhà liền kề Phú Yên; Trụ sở Quận ủy - HĐND - UBND Quận Ba Đình; Tuyến đường Liên Thịnh – Hoàng Khai (Tuyên Quang); Khu thấp tầng LK30 và 11 căn góc Khu đô thị Kim Chung - Di Trạch.

* **Về công tác cho thuê nhà:** Năm 2025, hoạt động khai thác và cho thuê văn phòng duy trì hiệu quả tích cực; đến thời điểm 31/12/2025, toàn bộ diện tích văn phòng đã được khai thác hết, đạt tỷ lệ lấp đầy 100%. Công tác quản lý tòa nhà được thực hiện ổn định; dịch vụ trông giữ phương tiện, vệ sinh môi trường và vận hành hệ thống kỹ thuật được duy trì thường xuyên, đáp ứng yêu cầu phục vụ khách thuê và hoạt động của Công ty. Công ty đã hoàn thành việc tổ chức đấu thầu và lựa chọn nhà thầu thi công hệ thống phòng cháy, chữa cháy tại tầng 28; đồng thời triển khai các bước chuẩn bị để cải tạo hệ thống phòng cháy, chữa cháy từ tầng 1 đến tầng 4 Tòa nhà Tòa nhà 101 Láng Hạ, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

* **Về công tác đầu tư:** Năm 2025 Công ty không có công tác đầu tư nào, song song với hoạt động sản xuất kinh doanh chính, Công ty luôn chú trọng việc tuân thủ các quy định về tiêu thụ năng lượng và bảo vệ môi trường như: Chỉ đạo sát sao việc tiết kiệm tiêu thụ điện, nước, đầu tư các thiết bị sử dụng điện nước tiết kiệm, đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường, thu gom rác thải đúng nơi quy định, ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển rác thải đúng theo quy định.

2- Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc:

Trước những khó khăn chung của ngành xây dựng trong năm 2025 như thời tiết bất lợi, biến động giá nguyên vật liệu và nhân công, bộ máy hành chính có nhiều biến động, thị trường cho thuê suy giảm và áp lực dòng tiền, Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao sự chủ động, linh hoạt của Ban Giám đốc trong công tác điều hành. Ban Giám đốc đã kịp thời triển khai các giải pháp điều chỉnh tiến độ thi công phù hợp với điều kiện thực tế, tăng cường kiểm soát chi phí, đàm phán với đối tác và nhà cung cấp để hạn chế tác động của biến động giá cả. Đồng thời, công tác quản lý tài chính, thu hồi công nợ và cân đối dòng tiền được chú trọng, đảm bảo duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bên cạnh đó, Ban Giám đốc đã tích cực phối hợp với các cơ quan chức năng nhằm tháo gỡ vướng mắc thủ tục, đẩy nhanh nghiệm thu và thanh quyết toán; đồng thời tăng cường công tác tìm kiếm dự án mới, khai thác hiệu quả các mặt bằng cho thuê và nâng cao năng lực quản trị nội bộ. Nhìn chung, trong bối cảnh nhiều thách thức, Ban Giám đốc đã thể hiện tinh thần trách nhiệm, sự quyết liệt và nỗ lực cao, góp phần giúp Công ty duy trì hoạt động ổn định và tạo nền tảng cho sự phục hồi, phát triển trong thời gian tới

3- Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Trong thời gian tới, Hội đồng quản trị xác định tiếp tục chỉ đạo Công ty tập trung ổn định sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực tài chính và tăng cường quản trị rủi ro nhằm

3100
CỘNG
HỘI
Y DƯỢC
HÀ
3 ĐA -

thích ứng linh hoạt với biến động của thị trường. Trọng tâm là kiểm soát chặt chẽ chi phí, rà soát hiệu quả từng dự án, ưu tiên các công trình có khả năng thu hồi vốn nhanh và hiệu quả cao; đồng thời đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, cải thiện dòng tiền và đảm bảo an toàn tài chính. định hướng mở rộng thị trường, chủ động tìm kiếm và tham gia đấu thầu các dự án phù hợp với năng lực, đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, dân dụng và công nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục phát triển mảng đầu tư và kinh doanh cho thuê theo hướng nâng cao chất lượng dịch vụ, tối ưu công suất khai thác và đa dạng hóa khách hàng.

Về công tác xây lắp: Hội đồng quản trị định hướng tiếp tục nâng cao năng lực thi công xây lắp theo hướng chuyên nghiệp, an toàn và hiệu quả. Công ty sẽ rà soát, chuẩn hóa quy trình quản lý tiến độ, chất lượng và an toàn lao động tại tất cả các công trình; tăng cường công tác kiểm soát nội bộ, hạn chế phát sinh chi phí ngoài kế hoạch. Đồng thời, ưu tiên lựa chọn các dự án phù hợp với năng lực, đảm bảo hiệu quả và khả năng thu hồi vốn, tránh dàn trải nguồn lực. Công ty cũng từng bước đầu tư, nâng cấp máy móc thiết bị, ứng dụng công nghệ và phần mềm quản lý thi công nhằm nâng cao năng suất, giảm chi phí và tăng tính cạnh tranh khi tham gia đấu thầu. Bám sát và xây dựng kế hoạch cụ thể, tiếp tục đẩy mạnh công tác đấu thầu, nhận thầu thi công các công trình; đa dạng hóa các loại hình đấu thầu.

Về công tác nhân sự và kiện toàn mô hình tổ chức Công ty: Hội đồng quản trị xác định nguồn nhân lực là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả; phân định rõ chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của từng bộ phận. Đồng thời, chú trọng đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng quản lý cho đội ngũ cán bộ kỹ thuật và quản lý dự án; xây dựng chính sách đãi ngộ, khuyến khích gắn với hiệu quả công việc nhằm giữ chân người lao động có tay nghề và thu hút nhân sự chất lượng cao. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường xây dựng văn hóa doanh nghiệp đoàn kết, chuyên nghiệp, tạo môi trường làm việc ổn định và lâu dài cho người lao động. Xây dựng và ban hành các Quy chế, quy định nội bộ phù hợp với quy định của pháp luật đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.

Tiếp tục tăng cường thực hiện công tác báo cáo giữa Giám đốc, giữa các phòng, ban chức năng với Hội đồng quản trị kết hợp với công tác kiểm tra giám sát thực hiện tốt việc quản lý điều hành và giám sát của Hội đồng quản trị.

Nâng cao năng lực xây lắp, đầu tư thiết bị, công cụ xây dựng tiên tiến, áp dụng cải tiến kỹ thuật trong thi công xây lắp, nghiên cứu sử dụng các loại vật liệu mới thân thiện với môi trường trong đầu tư xây dựng công trình góp phần nâng cao chất lượng, đẩy nhanh tiến độ thi công, giảm chi phí giá thành và bảo vệ môi trường; Học hỏi, nghiên cứu và dự kiến tiến hành tham gia một số dự án ngoại tỉnh để mở rộng SXKD, kêu gọi bộ máy lãnh đạo Công ty và CBNV Công ty cùng chung sức tham gia dự án.

Về công tác cho thuê văn phòng: Tiếp tục nâng cao hiệu quả khai thác các mặt bằng và tòa nhà văn phòng hiện có, đảm bảo duy trì tỷ lệ lấp đầy ổn định và tối ưu doanh thu. Rà soát, điều chỉnh chính sách giá thuê linh hoạt phù hợp với diễn biến thị trường; tăng cường công tác chăm sóc khách hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ quản lý tòa nhà nhằm giữ chân khách thuê hiện hữu và thu hút khách hàng mới. Bên cạnh đó chú trọng cải tạo, nâng cấp cơ sở vật chất, hoàn thiện hệ thống kỹ thuật, an ninh, phòng cháy chữa cháy và tiện ích đi kèm

054
 3 TY
 HẢN
 G S
 HỘI
 T.P.H

để gia tăng giá trị tài sản và sức cạnh tranh. Đồng thời, đẩy mạnh hoạt động tiếp thị, quảng bá hình ảnh, đa dạng hóa đối tượng khách thuê và nghiên cứu phát triển các mô hình cho thuê linh hoạt, phù hợp với xu hướng thị trường. Mục tiêu là đảm bảo nguồn thu ổn định, bền vững và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty.

Xây dựng chiến lược đào tạo, tuyển dụng cán bộ quản lý cấp cao để đáp ứng được yêu cầu SXKD của Công ty trong giai đoạn mới.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:

1. Hội đồng quản trị:

a. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị: Đã nêu tại phần II

b. Các tiểu ban: Không có

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức họp: 07 phiên họp chính thức để hội ý trao đổi và thống nhất công tác điều hành của Ban Giám đốc. Nội dung các cuộc họp đều thực hiện theo chức năng nhiệm vụ đã được quy định, các cuộc họp đã được chi tiết cụ thể hơn, giao nhiệm vụ cụ thể cho Ban điều hành để Ban điều hành cố gắng phấn đấu thực hiện, đồng thời cũng đưa ra nhiều giải pháp kịp thời để giải quyết công việc, đề ra các phương hướng kế hoạch cho giai đoạn tiếp theo.

2. Ban Kiểm soát: Có báo cáo của Ban Kiểm soát và sẽ được báo cáo tại Đại hội.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát:

a. Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát:

TT	Họ và tên	Tổng thu nhập (lương, thưởng, phụ cấp đoàn thể...)	Thù lao	Ghi chú
Hội đồng quản trị		Năm 2025	Năm 2025	
1	Ông Đàm Thanh Tùng	0	24.000.000	
2	Ông Phạm Minh Hải	433.251.274	18.000.000	
3	Ông Cao Tiến Đạt	4.800.000	18.000.000	
4	Ông Nguyễn Thành Trung	250.016.480	18.000.000	
5	Bà Nguyễn Bảo Hoa	284.508.201	18.000.000	
Ban Kiểm soát				
1	Bà Phạm Thanh Thủy	181.671.242	18.000.000	
2	Bà Nguyễn Ngọc Tú	149.536.842	12.000.000	
3	Bà Hoàng Thanh An	0	12.000.000	

b. Giao dịch cổ phiếu của các cổ đông nội bộ: Không có

c. Hợp đồng và các giao dịch với cổ đông nội bộ:

d. Thực hiện các quy định về quản trị công ty: Thực hiện theo Điều lệ và Quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

1. Ý kiến của kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán: (Có các báo cáo kèm theo.)

Trên đây là báo cáo đánh giá của HĐQT công ty và những kết quả đạt được trong năm 2025, một số định hướng cho năm 2026 và những năm tiếp theo, để đạt được những kết quả trên là sự cố gắng, đoàn kết quyết tâm phấn đấu của toàn thể NLĐ Công ty, sự ủng hộ của các cổ đông, trong đó có sự lãnh đạo chỉ đạo rất sát sao, cụ thể của HĐQT và Ban điều hành Công ty đã có những cố gắng vượt khó, vận dụng, phát huy mọi khả năng nội lực của Công ty, bên cạnh đó Công ty cũng thường xuyên nhận được sự chỉ đạo, giúp đỡ của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC.

Thay mặt HĐQT Công ty, Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể NLĐ và các Quý vị cổ đông đã đoàn kết, cố gắng, đồng hành và quyết tâm phấn đấu để đạt được những kết quả cho năm vừa qua. Xin trân trọng cảm ơn Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị - UDIC đã ủng hộ, tạo điều kiện để HĐQT, Ban điều hành Công ty hoàn thành nhiệm vụ.

Xin Trân trọng cảm ơn./.

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Đàm Thanh Tùng