

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

DỰ THẢO

BÁO CÁO

**HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025 VÀ CẢ NHIỆM KỲ 2021 - 2025
PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2026 VÀ NHIỆM KỲ TIẾP THEO**

Kính thưa: Quý Cổ đông

HĐQT Công ty CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh xin trân trọng báo cáo Quý Cổ đông về kết quả hoạt động của HĐQT trong nhiệm kỳ vừa qua, kết quả của năm 2025 và phương hướng hoạt động trong năm 2026 và nhiệm kỳ tiếp theo 2026-2031 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2021-2025

1. Bối cảnh kinh tế và công tác điều hành của HĐQT:

Giai đoạn 2021–2025 là giai đoạn có nhiều biến động lớn của kinh tế thế giới và trong nước. Đại dịch Covid-19 để lại những hệ lụy kéo dài đối với chuỗi cung ứng toàn cầu, thị trường lao động và khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế. Sau đại dịch, các biến động địa chính trị như xung đột Nga – Ukraine, căng thẳng Trung Đông, xu hướng bảo hộ thương mại và sự thay đổi chính sách tiền tệ của các nền kinh tế lớn tiếp tục gây áp lực lên tăng trưởng toàn cầu.

Tại Việt Nam, nền kinh tế từng bước phục hồi mạnh mẽ nhờ chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, đẩy mạnh đầu tư công, thúc đẩy phát triển hạ tầng, nhà ở xã hội, chuyển đổi số và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, thị trường xây dựng và bất động sản vẫn trải qua giai đoạn sàng lọc mạnh, đặc biệt trong các năm 2022 – 2024 khi nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn về dòng tiền, thanh khoản, trái phiếu doanh nghiệp và khả năng tiếp cận tín dụng.

Ngành xây dựng đối mặt với tình trạng cạnh tranh gay gắt, biên lợi nhuận bị thu hẹp, giá vật liệu biến động mạnh và tiến độ giải ngân của nhiều dự án chậm. Trong khi đó, các doanh nghiệp có năng lực quản trị tài chính tốt, quỹ đất sạch, khả năng huy động vốn và hệ sinh thái thi công – đầu tư đồng bộ lại có cơ hội mở rộng thị phần và bứt phá.

Trong bối cảnh đó, Công ty đã chủ động tái cấu trúc chiến lược phát triển, chuyển dịch mạnh từ mô hình doanh nghiệp xây lắp tỷ trọng lớn sang mô hình linh

hoạt hơn, cân bằng giữa xây lắp với phát triển dự án, đầu tư bất động sản, tăng chiều sâu về tài chính và quản trị. Trong điều hành và quản lý cũng đã đưa ra nhiều giải pháp với tinh thần quyết liệt, cụ thể để thích ứng với những khó khăn của thị trường. Trong năm 2025 và 6 tháng đầu năm 2026, HĐQT đã tổ chức họp 16 phiên. Trong toàn nhiệm kỳ, HĐQT đã tổ chức 60 phiên họp. Chi tiết các cuộc họp, Nghị quyết của HĐQT đều được thể hiện tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025, đã được công bố thông tin và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty. Qua đó, HĐQT đã ban hành các quyết sách nhằm triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và chỉ đạo các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT cũng đã thực hiện các nhiệm vụ theo thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty cũng như Quy chế quản trị nội bộ.

2. Công tác quản lý, bảo toàn và phát triển vốn

2.1. Vốn chủ sở hữu

Trong những năm qua, HĐQT Công ty đã luôn có những chính sách phù hợp và luôn đặt việc bảo toàn và tăng trưởng vốn chủ sở hữu lên hàng đầu trong công tác quản trị.

Số vốn chủ sở hữu (tỷ đồng) :

Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
374	389	429	437	480	606

Trong nhiệm kỳ **2021 – 2025**, vốn chủ sở hữu của Công ty duy trì xu hướng tăng trưởng liên tục và có sự cải thiện rõ rệt qua từng năm, phản ánh năng lực tài chính ngày càng được củng cố, hiệu quả tích lũy vốn được nâng cao và khả năng tự chủ tài chính của doanh nghiệp ngày càng vững chắc. Cụ thể, vốn chủ sở hữu lần lượt đạt **389 tỷ đồng năm 2021, 429 tỷ đồng năm 2022, 437 tỷ đồng năm 2023, 480 tỷ đồng năm 2024 và 606 tỷ đồng năm 2025.**

Xét theo từng năm trong nhiệm kỳ, năm 2022 tăng **40 tỷ đồng** so với năm 2021, tương ứng **10,28%**; năm 2023 tăng **8 tỷ đồng**, tương ứng **1,86%**; năm 2024 tăng **43 tỷ đồng**, tương ứng **9,84%**; và năm 2025 tăng mạnh **126 tỷ đồng**, tương ứng **26,25%** so với năm 2024, là mức tăng trưởng cao nhất trong cả nhiệm kỳ. Điều này cho thấy Công ty không chỉ duy trì được đà tăng trưởng ổn định mà còn có bước bứt phá đáng kể ở giai đoạn cuối nhiệm kỳ.

So sánh kết quả cả nhiệm kỳ với **năm cuối của nhiệm kỳ trước (năm 2020)**, vốn chủ sở hữu đã tăng từ **374 tỷ đồng** lên **606 tỷ đồng**, tăng **232 tỷ đồng**, tương ứng mức tăng **62,03%**.

Nhìn chung, vốn chủ sở hữu của Công ty duy trì xu hướng tăng trưởng tích cực trong suốt nhiệm kỳ, đặc biệt có sự bứt phá trong năm 2025. Kết quả này phản ánh việc củng cố nền tảng tài chính, gia tăng tích lũy nội lực và nâng cao năng lực tự chủ về vốn, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đầu tư và phát triển bền vững.

2.2. Vốn điều lệ

Số vốn điều lệ Công ty năm 2020 là 80 tỷ đồng.

Trong nhiệm kỳ, Công ty đã triển khai nhiều phương án tăng vốn điều lệ theo hướng linh hoạt và hiệu quả:

- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức;
- Phát hành ESOP cho cán bộ nhân sự chủ chốt;
- Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược.

HĐQT đã xây dựng phương án sử dụng vốn của đợt phát hành phù hợp với ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, thực hiện chế độ báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Tính chung trong cả giai đoạn, vốn điều lệ đã tăng từ **80 tỷ đồng** lên **109,198 tỷ đồng**, tăng **29,198 tỷ đồng**, tương ứng mức tăng khoảng **36,5%**. Sự tăng trưởng này phản ánh quá trình mở rộng quy mô vốn một cách bền vững, góp phần nâng cao năng lực tài chính, tăng khả năng tự chủ về nguồn vốn và tạo thêm nguồn lực cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng thời, việc thu hút nhà đầu tư chiến lược và triển khai chính sách **ESOP** cũng cho thấy định hướng phát triển dài hạn của Công ty, vừa tăng cường nguồn lực tài chính, vừa nâng cao sự gắn kết của người lao động và mở rộng cơ hội hợp tác, phát triển trong tương lai.

3. Công tác chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD năm 2021-2025:

3.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD nhiệm kỳ 2021–2025

Để thực hiện các chỉ tiêu SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch năm. HĐQT đã duyệt thông qua kế hoạch SXKD hàng năm và đưa ra nhiều chủ trương, định hướng, chỉ đạo Ban Tổng Giám

đốc tổ chức thực hiện kế hoạch SXKD như sau:

Thực hiện các chỉ tiêu chính trong nhiệm kỳ qua:

Năm	Sản lượng (tỷ đồng)	Doanh thu (tỷ đồng)	Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)
2021	712	656,8	42,3
2022	674	904,8	48,7
2023	1.050	513,8	14,8
2024	799	709,6	56,8
2025	1.166	1.093,2	176,7
Bình quân 5 năm	880 tỷ đồng	776 tỷ đồng	67,8 tỷ đồng = 108% so với nhiệm kỳ trước

Năm 2025 là năm đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ của Công ty khi:

- Doanh thu vượt 1.000 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế đạt 176,7 tỷ đồng;
- Lợi nhuận vượt gần 3 lần kế hoạch;
- Quy mô sản lượng đạt mức cao nhất trong lịch sử hoạt động của Công ty.

3.2. Công tác đầu tư và phát triển dự án bất động sản

Bên cạnh lĩnh vực cốt lõi là thi công xây lắp, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản tiếp tục được xác định là lĩnh vực chiến lược trọng điểm của Công ty. Trong những năm vừa qua, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã chủ động đặt nền móng, thiết lập các mối quan hệ chiến lược nhằm khai thác quỹ đất và tạo đà phát triển công tác đầu tư Bất động sản. Nhờ sự chỉ đạo sát sao và tập trung nguồn lực từ HĐQT và Ban Lãnh đạo Công ty, đến nay các dự án tại Hưng Yên, Hà Nội và một số địa phương khác được triển khai cơ bản bám sát tiến độ, kế hoạch đề ra.

a. Dự án “Cụm Công nghiệp Phạm Ngũ Lão - Nghĩa Dân” tại Hưng Yên:

Đây là dự án hạ tầng công nghiệp có ý nghĩa chiến lược đối với HCMCC.

Dự án hiện đạt khoảng 95% khối lượng thi công với giá trị thực hiện khoảng 950 tỷ đồng và tỷ lệ lấp đầy khoảng 70%.

Dự án mang nhiều ý nghĩa quan trọng:

- Tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận dài hạn;

- Gia tăng giá trị tài sản của Công ty;
- Tạo dòng tiền ổn định từ hoạt động cho thuê hạ tầng;
- Hình thành nền tảng để Công ty phát triển sâu hơn vào lĩnh vực khu công nghiệp và logistics.

Trong bối cảnh xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu tiếp tục diễn ra, nhu cầu thuê đất công nghiệp tại miền Bắc được dự báo còn tăng mạnh trong 5–10 năm tới. Đây sẽ là dư địa tăng trưởng rất lớn cho Công ty.

b. Dự án “Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT” tại Khoái Châu – Hưng Yên:

Dự án Khu dân cư TTT Công ty đã cùng với Công ty CP đầu tư bất động sản TTT tham gia với vai trò Liên danh Chủ đầu tư.

Dự án đang được triển khai tương đối tích cực với hạ tầng đạt khoảng 80% và phần nhà ở thấp tầng đạt khoảng 40%.

Trong bối cảnh nguồn cung bất động sản thấp tầng tại các khu vực ven Hà Nội tiếp tục hạn chế, dự án có tiềm năng thương mại tốt nếu được triển khai đúng tiến độ và có chiến lược bán hàng phù hợp.

c. Dự án Trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê HCMCC Building tại số 381 Đội Cấn, phường Ngọc Hà, Hà Nội:

- Dự án đã được UBND TP. Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư tại Quyết định số 3168/QĐ-UBND ngày 19/06/2024 với quy mô như sau:

+ Tổng diện tích khu đất: 3.641 m² (trong đó 741m² nằm trong chỉ giới mở đường theo quy hoạch).

+ Chiều cao công trình là: 20 tầng nổi và 03 tầng hầm

+ Diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm) là: 30.945 m²;

+ Diện tích tầng hầm là: 8.082 m²

+ Tổng mức đầu tư dự kiến là: 606 tỷ đồng.

- **Tiến độ thực hiện đầu tư:** Dự án khởi công vào tháng 07/2025. Đến nay đã hoàn thành toàn bộ công tác hạng mục: Cọc khoan nhồi và tường vây. Đang chuẩn bị tổ chức triển khai thi công phần tầng hầm.

Mục tiêu, kế hoạch thời gian tới: Đẩy nhanh thi công hoàn thành toàn bộ phần ngầm đến cos 0.00 (Dự kiến trong Quý IV/2026). Hoàn thành và đưa công

trình vào sử dụng (Dự kiến Quý I/2028).

d. Dự án nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất NO3 thuộc lô đất D12 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, TP. Hà Nội:

Dự án đã được UBND TP. Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư tại Quyết định số 1787/QĐ-BCA-H02 ngày 08/04/2026. UBND phường Cầu Giấy chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng 1/500 (QĐ số 954/UBND-KTHTĐT ngày 08/05/2026); UBND Phường Cầu giấy giao đất tại Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 13/05/2026; Sở NN&MT cấp Giấy phép môi trường số 267/GPMT-SNNMT ngày 13/05/2026. Giấy phép xây dựng số 14/GPXD ngày 15/05/2026.

Quy mô dự án: Diện tích đất sử dụng: 3.740 m². Quy mô xây dựng: Tầng cao tối đa 35 tầng + 1 tum thang; 03 tầng hầm. Tổng diện tích sàn khoảng 68.750 m² (Trong đó: Diện tích sàn nổi không tính hầm và tum khoảng 58.317 m²; sàn tầng hầm khoảng 9.933 m²; tum thang khoảng 500 m²). Dự án có 476 căn hộ và một phần diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ. Tổng mức đầu tư dự kiến: **1.356,4 tỷ đồng.**

Tiến độ thực hiện đầu tư: Dự án đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư. Ngày 20/05/2026 Công ty cùng với Bộ Công an đã tổ chức thành công **Lễ khởi công** xây dựng. Hiện dự án đang thực hiện công tác khoan cọc nhồi và tường vây.

Mục tiêu, kế hoạch thời gian tới: Tập trung nguồn lực, thực hiện thi công xây dựng đảm bảo tiến độ hoàn thành bàn giao công trình đưa vào sử dụng đã được Bộ Công An phê duyệt (Quý II/2028).

e. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại ô đất CT thuộc ô quy hoạch CT1 dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Long Biên.

Dự án được triển khai theo hình thức Liên danh giữa Liên danh giữa Công ty HCMCC và Công ty Cổ phần đầu tư Cổ Linh (theo Thỏa thuận liên danh ký ngày 29/07/2025); trong đó Công ty tham gia góp vốn 30%. Dự án đã được UBND TP. Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư tại Quyết định số 5671/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 (giao Cổ phần đầu tư Cổ Linh đại diện Liên danh làm Chủ đầu tư dự án).

Quy mô dự án: Diện tích đất sử dụng: 4.724,5 m². Quy mô xây dựng: 16 tầng + 1 tum thang; 02 tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm hầm) là

35.408 m² (Phần nổi: 29.648 m²; Phần hầm: 5.760 m²). Dự án có 298 căn hộ và một phần sàn kinh doanh thương mại dịch vụ. Tổng mức đầu tư dự kiến: 482,1 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện đầu tư: Hiện đang tập trung triển khai các công tác chuẩn bị đầu tư bao gồm: Lập Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500; thủ tục giao đất; xin cấp Giấy phép môi trường; lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và xin cấp phép xây dựng. Tiến độ thực hiện đầu tư: đến Quý I/2029.

Mục tiêu, kế hoạch thời gian tới: Tập trung đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện **khởi công dự án trong Quý III/2026**. Tổ chức thi công xây dựng bám sát tiến độ được phê duyệt.

3.3. Công tác đấu thầu và tổ chức thi công xây lắp:

Năm 2025 Công ty tiếp tục lấy xây lắp làm mục tiêu chính trong đó tập trung vào các công trình sử dụng nguồn vốn ngân sách có dòng tiền và kế hoạch vốn rõ ràng. Tiếp tục quan tâm theo dõi các dự án nhà ở xã hội cũng như các nguồn vốn tư nhân khác nhằm tận dụng các ưu đãi chung về chính sách của Chính phủ. Trong khâu đấu thầu, HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tích cực tìm kiếm thị trường nhằm khai thác đủ công việc cho các đơn vị, tạo dòng tiền, doanh thu, sản lượng và công ăn việc làm cho người lao động.

Kết quả công tác khai thác việc làm năm 2025 và 6 tháng đầu năm 2026:

- + Số công trình tham gia đấu thầu: **19**
- + Số công trình trúng thầu và chỉ định thầu: **14**
- + Tổng giá trị các công trình đấu thầu và chỉ định thầu là: **1.783 tỷ đồng**

Kết quả công tác khai thác việc làm trong nhiệm kỳ vừa qua:

- + Số công trình tham gia đấu thầu: **97**
- + Số công trình trúng thầu và chỉ định thầu: **55**
- + Tổng giá trị các công trình đấu thầu và chỉ định thầu là: **3.634 tỷ đồng**

Công tác quản lý chất lượng thi công xây lắp: Trong năm 2025 và nửa đầu năm 2026, Công ty thi công 21 công trình (không bao gồm các hạng mục cải tạo nhỏ lẻ). Nhìn chung các công trình đều hoàn thành tốt các mục tiêu đề ra. Các công trình đáp ứng tốt về tiến độ: Nhà ở cho Lực lượng vũ trang CAND 275 Nguyễn Trãi, trụ sở VNPT Nghệ An, bệnh viện Châm cứu Trung ương, Công trình bệnh

viện Bạch mai, Nhà ở xã hội ở Hải Dương ... Trong công tác thi công xây lắp Ban Tổng Giám đốc luôn chỉ đạo sát sao, cụ thể chi tiết tới từng cấp quản lý công trình, đảm bảo thực hiện các hợp đồng đã ký kết đảm bảo an toàn, hiệu quả và tiến độ.

Tổng thể trong giai đoạn 2021-2025 Công ty thi công 50 hạng mục công trình (không kể các hạng mục cải tạo nhỏ lẻ). Trong đó nhiều công trình thi công đạt được kết quả tương đối tốt như công trình: Học viện Ngoại giao, Khu nhà ở xã hội công nhân Bắc Giang, Trụ sở Ban Đảng tại TPHCM, phần thân tòa nhà N01-T7 Ngoại Giao Đoàn, bệnh viện chấn thương chỉnh hình Trung ương Cần Thơ...

3.4. Công tác thanh quyết toán thu hồi vốn:

Công tác thanh quyết toán và thu hồi vốn trong doanh nghiệp xây dựng được xác định là nhiệm vụ trọng tâm, có vai trò then chốt trong việc bảo đảm dòng tiền, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và hạn chế rủi ro tài chính. Do đặc thù ngành có giá trị hợp đồng lớn, thời gian thi công kéo dài và phụ thuộc vào nguồn vốn của chủ đầu tư, công tác này cần được quản lý chặt chẽ, xuyên suốt từ ký kết hợp đồng đến quyết toán công trình. HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tăng cường quản lý công nợ, đẩy nhanh tiến độ nghiệm thu, thanh toán và thu hồi vốn, đồng thời ban hành các quy chế, quy định nội bộ nhằm phân định rõ trách nhiệm giữa các bộ phận.

Các phòng ban và đơn vị thi công được yêu cầu hoàn thiện hồ sơ pháp lý, nghiệm thu và kiểm soát chi phí ngay trong quá trình thực hiện, bảo đảm hồ sơ thanh toán đầy đủ, chính xác. Nhờ đó, hiệu quả sử dụng vốn được nâng cao, khả năng thanh khoản được cải thiện, giảm công nợ tồn đọng và tạo nền tảng tài chính ổn định cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

3.5. Kết quả hoạt động SXKD năm 2025 đã đạt được kết quả như sau:

- + Giá trị sản xuất kinh doanh: 1.166 tỷ / 1.032 tỷ kế hoạch (113% kế hoạch)
- + Doanh thu : 1.093,2 tỷ / 992 tỷ kế hoạch (110% kế hoạch)
- + Nộp ngân sách : 57,2 tỷ
- + Lợi nhuận trước thuế : 176,7 tỷ / 59,5 tỷ (297% kế hoạch)
- + Thu nhập bình quân : 9 triệu đồng / người / tháng
- + Vốn điều lệ : 109,2 tỷ
- + Cổ tức dự kiến: 12%

4. Công tác quản trị doanh nghiệp và tổ chức bộ máy:

- Hiện nay tổ chức sản xuất của Công ty có 8 Xí nghiệp và có 3 Đội, Xưởng trực thuộc. Khối cơ quan gồm 3 Ban và 5 phòng chức năng.

- HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn xác định công tác kiện toàn bộ máy và nâng cao năng lực tổ chức sản xuất kinh doanh của Công ty là công việc thường xuyên để đáp ứng các điều kiện của thị trường. Cùng với việc thành lập các đơn vị trực thuộc mới phục vụ nhu cầu sản xuất, trong năm qua HĐQT – Ban Tổng Giám đốc cũng đã rà soát sàng lọc các đơn vị hoạt động chưa hiệu quả để kiện toàn lại bộ máy sản xuất của Công ty trong đó các giải pháp đưa ra và thực hiện là xóa phiên hiệu, sáp nhập giải thể hoặc thay thế người đứng đầu. Trong năm 2025 đến nay đã thực hiện một số kiện toàn sau:

+ Bổ nhiệm 2 Phó Tổng Giám đốc.

+ Sáp nhập 01 Xí nghiệp và bổ nhiệm mới 1 Trưởng phòng, 1 Giám đốc Ban và một số cấp phó...

+ Trong thời gian Quý 3, Quý 4 tới HĐQT sẽ tiếp tục xem xét kiện toàn một số đơn vị hoạt động chưa hiệu quả.

Việc kiện toàn bộ máy Ban điều hành; thành lập các đơn vị mới; thay thế các thủ trưởng đơn vị; sáp nhập hoặc giải thể các đơn vị hoạt động không hiệu quả đã tạo động lực mới cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Qua quá trình hoạt động, các đơn vị mới thành lập cơ bản đều hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, qua đó khẳng định sự phù hợp của các quyết định mà HĐQT đã ban hành.

+ Về tổ chức bộ máy quản lý:

- HĐQT có 5 thành viên: 1 Chủ tịch, 1 Phó chủ tịch và 3 ủy viên.

- Ban Tổng Giám đốc có 6 thành viên gồm 1 Tổng Giám đốc và 5 Phó Tổng Giám đốc.

- Ban kiểm soát gồm 3 thành viên: 1 Trưởng ban và 2 thành viên.

Trong nhiệm kỳ 2021-2025 tổng số cán bộ được đề bạt và bổ nhiệm là 43 đ/c, miễn nhiệm 9 người. Tổng số cán bộ công nhân viên trong danh sách: 314 người, tổng số lao động mùa vụ khoảng 1.800 người. Thu nhập bình quân đầu người tăng trong kỳ từ 8,6 lên 9 triệu đồng/người/tháng. Số tiền đóng BHXH, BHYT trong nhiệm kỳ là 38,6 tỷ đồng.

5. Công tác tuân thủ pháp luật và quản trị nội bộ

HĐQT đã chỉ đạo, giám sát, thực hiện nghiêm túc chế độ chính sách pháp

luật của Nhà nước, Quy chế nội bộ của Công ty.

Ban hành hệ thống văn bản, quy chế sát thực với điều kiện, mục đích và quyền lợi của Công ty, phù hợp với quy định hiện hành của Pháp luật.

HDQT tổ chức họp định kỳ theo quy định hoặc ngay khi có các vấn đề cần giải quyết. Các cuộc họp đều lập thành biên bản, các nghị quyết được ban hành kịp thời với các nội dung chủ yếu về kế hoạch, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; công tác triển khai dự án đầu tư; công tác tổ chức bộ máy quản lý...

HDQT thực hiện công tác báo cáo với UBCK Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán, các cơ quan chức năng đầy đủ kịp thời.

6. Kết quả đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc

HDQT ghi nhận những nỗ lực, sự quyết liệt và linh hoạt của Ban Tổng giám đốc trong công tác điều hành; đề nghị Ban Tổng giám đốc tiếp tục chủ động thích ứng với biến động thị trường và nâng cao hiệu quả quản trị trong thời gian tới.

7. Kết quả giám sát đối với Tổng Giám đốc và người điều hành khác.

HDQT thực hiện giám sát Tổng Giám đốc và các người điều hành thông qua các báo cáo, cuộc họp và việc theo dõi thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HDQT. Qua giám sát, HDQT nhận thấy bộ máy điều hành đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ động trong công tác quản lý, điều hành, bảo đảm hoạt động của Công ty ổn định, tuân thủ quy định pháp luật và góp phần hoàn thành các mục tiêu sản xuất kinh doanh.

8. Danh sách người có liên quan và lợi ích có liên quan; danh sách các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty do CTCP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ, với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch được thể hiện tại các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 (riêng và hợp nhất) và Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025 đã được công bố thông tin và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty.

9. Thù lao, thu nhập và lợi ích khác của HDQT trong năm 2025:

Việc chi trả thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị đều được thực hiện đúng trong phạm vi đã được Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2025 thông qua và đã được Cơ quan kiểm toán kiểm tra, xác nhận. Thông tin chi tiết được thể hiện trong phần thuyết

minh các Báo cáo tài chính năm 2025 (báo cáo đã kiểm toán), đã được công bố thông tin và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty.

10. Đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ 2021–2025

10.1. Kết quả đạt được

Trên cơ sở kế hoạch của năm 2025 và những năm trước đó trong nhiệm kỳ mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. HĐQT đã tổ chức giám sát, quản lý, chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty theo đúng Pháp luật, Điều lệ Công ty.

HĐQT đã thường xuyên thực hiện công tác giám sát, chỉ đạo đối với hoạt động của Tổng giám đốc và các bộ phận quản lý khác. Việc giám sát thực hiện qua các phiên họp định kỳ của HĐQT, qua việc tham dự và có ý kiến tại các cuộc họp giao ban, các cuộc họp sơ tổng kết hàng Quý, hàng năm, các cuộc họp nội bộ để xem xét xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, qua các báo cáo, văn bản của Ban Tổng Giám đốc gửi đến HĐQT.

Trong nhiệm kỳ 2021–2025, HĐQT đã triển khai thực hiện các nghị quyết của ĐHCĐ liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ, nâng cao năng lực tài chính và tạo nguồn lực phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, trong nhiệm kỳ vừa qua vẫn còn một số chủ trương, nhiệm vụ chưa đạt được kết quả như mục tiêu đề ra, cụ thể như sau:

+ Việc thu hồi công nợ tồn đọng trong lĩnh vực xây lắp mặc dù đã đạt được những kết quả tương đối tốt như thu hồi cơ bản nợ đọng kéo dài tại công trình HUD Building Nha Trang, Nguyễn Xiển, Bắc Giang. Tuy nhiên vẫn còn một số công trình hồ sơ thanh toán quyết toán còn chậm cần tiếp tục giải quyết tiếp.

+ Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn hậu Covid-19 chưa đạt theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao.

10.2. Những tồn tại, hạn chế:

a. Nguyên nhân khách quan:

- Do biến động tiêu cực của thị trường Bất động sản liên quan đến trái phiếu và nguồn vốn, các biến động địa chính trị trên toàn cầu. Điều này làm các CĐT đã khó càng thêm khó về tài chính dẫn tới việc thu hồi vốn, thu hồi nợ đọng khó khăn hơn.

- Thị trường xây dựng giai đoạn 2020-2025 rất nhiều thách thức, các dự án thiếu vốn không triển khai được. Các đơn vị vào thầu bằng cách hạ giá thành, vào

thầu bằng mọi giá nên nguồn việc đầu vào của Công ty cũng bị ảnh hưởng.

- Thị trường biến động, giá cả nguyên vật liệu tăng làm ảnh hưởng tới hiệu quả kinh doanh.

b. Nguyên nhân chủ quan:

- Ban Tổng Giám đốc còn thiếu quyết liệt trong một số giai đoạn trong công tác khai thác việc làm dẫn đến doanh thu bị sụt giảm đầu nhiệm kỳ.

- Năng lực của một số đơn vị trực thuộc còn yếu, thiếu nguồn nhân lực có chất lượng để đảm nhận các vị trí chủ chốt.

II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2026 VÀ NHIỆM KỲ 2026-2031

Từ những bài học kinh nghiệm trong quá trình hoạt động của HĐQT Công ty trong nhiệm kỳ vừa qua, HĐQT Công ty xây dựng phương hướng, kế hoạch hoạt động trong năm 2026 và cả nhiệm kỳ với những nội dung cơ bản sau:

1. Thường xuyên theo dõi sát diễn biến thực tế về tình hình thị trường, tình hình sản xuất kinh doanh qua đó đưa ra các giải pháp hoàn thành các mục tiêu, kế hoạch SXKD trình ĐHCĐ năm 2026 như sau:

- Giá trị sản lượng **1.430** tỷ đồng
- Doanh thu: **1.065** tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: **63,9** tỷ đồng
- Cổ tức dự kiến: **10% - 15%**

Trong nhiệm kỳ tới 2026 - 2031 phương hướng kinh doanh vẫn tập trung vào 3 lĩnh vực: xây lắp, kinh doanh bất động sản và văn phòng cho thuê. Trong đó các chỉ tiêu kế hoạch dự kiến tăng trưởng 5 - 10% 1 năm.

2. Nâng cao vai trò của HĐQT, tăng cường vai trò của cá nhân các thành viên HĐQT, xây dựng cụ thể hóa chương trình hành động của HĐQT, gắn vai trò trách nhiệm của từng thành viên HĐQT trong lĩnh vực được phân công. Tăng cường giám sát các mặt hoạt động của Công ty theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

3. Tăng cường công tác quản lý, giám sát chỉ đạo các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và bộ máy giúp việc nhằm đảm bảo thực hiện hiệu quả nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

4. Tiếp tục hoàn thiện bộ máy quản lý điều hành Công ty, củng cố tổ chức

sản xuất. Tiếp tục rà soát các quy chế đã ban hành, xây dựng các quy chế mới phù hợp với yêu cầu mới và pháp luật hiện hành, tạo cơ sở pháp lý cho mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

5. Về công tác đầu tư: Công ty tập trung trọng tâm vào việc triển khai hoàn thành 2 Dự án: “Cụm Công nghiệp Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân”; “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT” tại Hưng Yên.

Với dự án “Trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê HCMCC Building” tại 381 Đội Cấn hoàn thành thi công xong 3 tầng hầm và triển khai lên phần thân trong năm 2026, hoàn thiện dự án vào đầu năm 2028.

Dự án No3 Trần Thái Tông hoàn thành phần cọc, tường vây, thi công tầng hầm trong năm 2026. Hoàn thành dự án vào Quý II/2028.

6. Làm việc với các tổ chức tín dụng để thu xếp vốn cho các dự án đang triển khai, có thể tính đến các phương án hợp tác đầu tư, huy động vốn theo các quy định của Pháp luật về đầu tư kinh doanh bất động sản.

7. Tăng cường công tác thu hồi vốn ở các công trình tồn đọng kéo dài.

8. Khai thác hiệu quả kho thiết bị máy móc, cốp pha đà giáo. Thanh lý các thiết bị cũ không còn hiệu quả, đầu tư thay thế các thiết bị mới để có hiệu suất và tính an toàn cao hơn.

9. Chú trọng công tác quản lý, vận hành, nâng cao chất lượng dịch vụ tại các văn phòng cho thuê, phần đấu phủ kín diện tích mặt bằng cho thuê.

10. Tăng cường chỉ đạo công tác khai thác việc làm để đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện công tác thị trường một cách sâu sát hơn.

11. Đào tạo bồi dưỡng, thu hút đội ngũ nhân lực có chất lượng tạo nguồn cán bộ cho sự phát triển của Công ty.

12. Xây dựng và phát triển thương hiệu HCMCC, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, chú trọng công tác đời sống, an sinh cho người lao động, đảm bảo người lao động có việc làm và thu nhập.

13. Tiếp tục nghiên cứu thị trường, tìm hướng phát triển công tác đầu tư kinh doanh bất động sản tại các tỉnh thành lân cận.

14. Dự báo tốt xu thế phát triển của nền kinh tế trong 5 năm tới để đón các cơ hội phát triển, tối ưu hóa các chính sách kích cầu của Chính phủ.

Trên đây là Báo cáo tổng kết hoạt động của HĐQT năm 2025 và cả nhiệm kỳ 2021 – 2025; phương hướng, nhiệm vụ năm 2026 và nhiệm kỳ 2026 – 2031.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua!

Thay mặt HĐQT Công ty, xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, đồng hành của Quý Cổ đông cùng toàn thể cán bộ, công nhân viên trong thời gian qua!

Hà Nội, ngày 25 tháng 6 năm 2026

TM. HĐQT CÔNG TY