

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 05 năm 2026 của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng.

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1:** Đại hội đồng cổ đông thông qua:

- + Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.
- + Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2025
- + Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025

**Điều 2:** Thông qua việc phê duyệt kết quả sản xuất kinh doanh, phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025, các chỉ tiêu tài chính năm 2026 và các vấn đề khác như sau:

**\* Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025**

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	So sánh thực hiện (%)
1	Doanh thu	Tỷ đồng	105	112,04	106,70%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	45	48,84	108,53%
3	Chia cổ tức	%	$\geq 15\%$	Đã tạm ứng 10%	

**Phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2025**

2.1.	Lợi nhuận trước thuế TNDN:	48.837.256.747 đ
2.2.	Lợi nhuận sau thuế TNDN:	40.023.934.907 đ
2.3.	Đã tạm ứng 10% cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt:	20.685.717.000 đ
2.4.	Lợi nhuận còn lại sau khi tạm ứng 10% cổ tức:	19.338.217.907 đ
2.5.	Trích quỹ đầu tư phát triển 5%:	2.001.196.745 đ
2.6.	Trích quỹ phúc lợi 3%:	1.200.718.047 đ
2.7.	Lợi nhuận còn lại lũy kế các năm trước:	271.350.229.782 đ
2.8.	Chia cổ tức 10% bằng tiền mặt sau Đại hội:	20.685.717.000 đ
2.9.	Lợi nhuận lũy kế dự kiến còn lại sau khi trích quỹ và chia 20% cổ tức:	266.800.815.897 đ



**\* Các chỉ tiêu tài chính năm 2026**

- Doanh thu: 106 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 46,35 tỷ đồng
- Chia cổ tức:  $\geq 15\%$

\* Thông qua các định hướng trong các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2026 tại Phần B của Báo cáo của Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

**Điều 3:** Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2025 là 20% bằng tiền mặt (tương đương với số tiền 41.371.434.000 đồng).

**Điều 4:** Thông qua mức thù lao, phụ cấp của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

**Điều 5:** Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Ban Tổng giám đốc thực hiện việc lựa chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026, giao cho Tổng Giám đốc ký hợp đồng kiểm toán.

**Điều 6:** Thông qua nội dung tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty được trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

**Điều 7:** Những vấn đề đã thông qua các Đại hội trước chưa thực hiện thì không cần thông qua lại mà vẫn tiếp tục thực hiện.

**Điều 8:** Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng thông qua toàn văn tại Đại hội. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm triển khai thực hiện Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Sở GD&ĐT Hà Nội
- Đăng tải website Công ty
- HĐQT, BKS
- Lưu P.TH

TM ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI – CHỦ TỊCH HĐQT



PHẠM KỲ HƯNG



Số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ

Hải Phòng, ngày 20 tháng 05 năm 2026

**BIÊN BẢN**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG**

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

Mã số doanh nghiệp: 0200509429 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25/12/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 27/10/2025.

Hôm nay, ngày 20 tháng 05 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng được tổ chức bằng hình thức trực tiếp.

Địa điểm tổ chức đại hội: Hội trường tầng 13, tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

**1. Thành phần dự họp**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng.

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông của Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng 14/04/2026 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam lập.

**2. Tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội**

Trước khi khai mạc, Đại hội đã nghe bà Chu Phương Mai - thư ký Hội đồng quản trị công bố Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông. Tại thời điểm công bố có:

- + 24 cổ đông tham dự đại hội trực tiếp, sở hữu: 14.495.800 cổ phần.
- + 57 cổ đông ủy quyền tham dự đại hội, sở hữu: 4.297.705 cổ phần.
- + 116 cổ đông không tham dự đại hội, sở hữu: 1.892.212 cổ phần.

Tổng số có 24 cổ đông tham gia đại diện cho 81 cổ đông sở hữu và đại diện sở hữu cho 18.793.505 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 90,85% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng (Công ty), Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (Đại hội) của Công ty được xác định là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

**3. Nội dung và diễn biến của Đại hội**

Bà Bùi Thị Ngọc Anh – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc công ty - đại diện Ban tổ chức tuyên bố lý do, giới thiệu thành phần tham dự Đại hội, thông qua quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 (theo nội dung của Tờ trình số 01) và thông qua chương trình Đại hội.





Quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 đã được thông qua với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp (*Phương thức biểu quyết: giờ Thẻ biểu quyết*).

### **3.1. Đại hội bầu Đoàn chủ tịch và Ban thư ký Đại hội**

#### **- Đoàn Chủ tịch gồm có:**

- + Ông Phạm Kỳ Hưng - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa đại hội
- + Bà Nguyễn Thị Thúy - Thành viên HĐQT
- + Bà Bùi Thị Ngọc Anh - Thành viên HĐQT - Tổng giám đốc

#### **- Ban thư ký gồm có:**

- + Bà Chu Phương Mai
- + Bà Vũ Thị Vân Thường

### **3.2. Chương trình làm việc của Đại hội**

#### *3.2.1. Báo cáo của Hội đồng quản trị*

Bà Nguyễn Thị Thúy - thành viên HĐQT trình bày báo cáo của HĐQT Công ty về công tác quản trị và điều hành công ty, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và phương hướng sản xuất kinh doanh năm 2026.

#### *3.2.2. Báo cáo của Ban kiểm soát*

Ông Nguyễn Hoàng Hiệp - đại diện Ban kiểm soát trình bày báo cáo kiểm soát các mặt hoạt động, thẩm tra các Báo cáo tài chính của Công ty trong năm 2025, trong đó có một số đánh giá về kết quả thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025 của Công ty; công tác quản trị và điều hành của Ban điều hành, tình hình và hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025.

#### *3.2.3. Ý kiến tham luận của cổ đông và trả lời của HĐQT tại Đại hội*

Ông Phạm Kỳ Hưng – Chủ tịch HĐQT, chủ tọa Đại hội điều khiển Đại hội tiến hành thảo luận. Một số nội dung chính được thảo luận như sau:

##### *3.2.3.1. Ý kiến của các cổ đông*

##### **a. Cổ đông Đoàn Văn Minh**

- Chúc mừng Công ty đã hoàn thành các kế hoạch của năm 2025.
- Nhiều năm nay Công ty có chủ trương và nghị quyết về việc rút vốn đầu tư tại công ty CP Thành Hưng, tại Đại hội này cổ đông muốn hỏi lại tiến độ thoái vốn tại dự án này.
- Chỉ tiêu kinh doanh năm 2026 công ty lập ra vẫn còn thấp và chưa có sự khác biệt so với những năm trước. Công ty cần đặt kế hoạch cao hơn để tạo áp lực cũng như động lực cho Ban điều hành và nhân viên nhằm thúc đẩy công ty tăng trưởng.
- Chưa thấy các chiến lược đầu tư trung và dài hạn của Công ty. Bên cạnh đó, đầu tư vào chứng khoán chiếm tỷ trọng khá lớn nên sẽ có rủi ro.
- Phân phối lợi nhuận hàng năm vẫn không thay đổi (20%). Nếu công ty không có dự án lớn, đầu tư dài hạn nào thì nên tăng tỷ lệ chia cổ tức cho các cổ đông có thể bằng tiền mặt hoặc bằng cổ phiếu.

##### **b. Cổ đông Đỗ Huy Đạt**

- Mấy năm gần đây, đặc biệt là năm 2026, tình hình kinh tế nói chung và ngành xây dựng nói riêng rất khó khăn nên với kết quả đạt được năm 2025, cổ đông Đỗ Huy Đạt



đánh giá Ban lãnh đạo công ty đã rất vất vả và nỗ lực để có thể vượt được kế hoạch năm 2025. Vì vậy mức cổ tức 20% theo ông là không thấp.

### 3.2.3.2. Trả lời của Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa Đại hội đối với các ý kiến của cổ đông

1. Việc thoái vốn khỏi công ty cổ phần Thành Hưng: Xác định việc đầu tư vào dự án không đạt được kỳ vọng nên chủ trương nhiều năm nay của công ty phải thoái vốn. Tuy nhiên do chế độ chính sách thay đổi nhiều nên vẫn còn một số vướng mắc, công ty vẫn đang tiếp tục theo sát, đôn đốc để đẩy nhanh tiến độ thoái vốn khỏi công ty Thành Hưng.
2. Chỉ tiêu kinh doanh 2026 được xây dựng trên cơ sở đánh giá kết quả thực hiện của năm trước, diễn biến thị trường và năng lực hiện tại của công ty (nhân sự, máy móc thiết bị, công nghệ...). Trong những năm gần đây, lĩnh vực xây dựng gặp nhiều khó khăn do phải cạnh tranh với các doanh nghiệp lớn; mảng dịch vụ cũng chịu áp lực cạnh tranh cao từ các đơn vị mới có tiềm lực và cơ sở vật chất vượt trội; hoạt động đầu tư cũng gặp thách thức do thị trường biến động mạnh. Chỉ tiêu kinh doanh năm 2026 cũng được xây dựng ở mức cao hơn so với năm trước. Ban Điều hành cũng đã cân đối hài hòa về quyền lợi của cổ đông, công ty, người lao động và nỗ lực triển khai rất nhiều giải pháp nhằm hoàn thành kế hoạch đề ra.
3. Đầu tư tài chính của công ty bao gồm: tiền gửi ngân hàng, đầu tư chứng khoán, trái phiếu... Công ty luôn duy trì giá trị đầu tư vào chứng khoán khoảng 100 tỷ và hiện tại lợi nhuận khá hiệu quả. Đây cũng là định hướng của công ty trong các năm tới với hy vọng lợi nhuận từ đầu tư tài chính sẽ bù đắp cho lợi nhuận từ xây dựng và dịch vụ đang gặp khó khăn.

Về kế hoạch đầu tư trung dài hạn: Nếu đầu tư vào các dự án chắc chắn sẽ phải dùng đến tiền vay ngân hàng, tỷ lệ trả cổ tức bằng tiền mặt cũng sẽ giảm. Công ty cũng phải cân đối hài hòa giữa lợi ích của các bên liên quan trước khi quyết định sẽ đầu tư dự án bất động sản nào trong giai đoạn thị trường cạnh tranh như hiện tại. Công ty hiện vẫn tìm kiếm và chờ đợi cơ hội để tham gia.

4. Lợi nhuận lũy kế còn lại của Công ty hiện vẫn được sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm tạo hiệu quả sinh lời. Mức chia cổ tức hằng năm 20% được đánh giá là phù hợp, bảo đảm hài hòa giữa nhu cầu hoạt động của Công ty và lợi ích của cổ đông. Đối với ý kiến của ông Minh về việc trả cổ tức bằng cổ phiếu, công ty ghi nhận và thực tế công ty cũng có kế hoạch sẽ tăng vốn khi chốt được phương án đầu tư.

### 3.3. Thông qua nội dung Tờ trình, Báo cáo được thảo luận tại Đại hội

Tại Đại hội, Đoàn chủ tịch đã trình các Tờ trình thông qua các nội dung sau:

- Nguyên tắc chung: Mỗi cổ phần phổ thông sẽ tương ứng với (01) một phiếu biểu quyết
- Phương thức biểu quyết: Giơ thẻ biểu quyết
- **Nội dung số 01:** Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt (theo nội dung của Tờ trình số 02).
- **Nội dung số 02:** Báo cáo của HĐQT về tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.
- **Nội dung số 03:** Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025.



- **Nội dung số 04:** Thông qua việc phê duyệt kết quả sản xuất kinh doanh, phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025, các chỉ tiêu tài chính năm 2026 và các vấn đề khác (theo nội dung của Tờ trình số 03).

**\* Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025**

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	So sánh thực hiện (%)
1	Doanh thu	Tỷ đồng	105	112,04	106,70%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	45	48,84	108,53%
3	Chia cổ tức	%	≥ 15%	Đã tạm ứng 10%	

**\* Phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2025**

2.1. Lợi nhuận trước thuế TNDN:	48.837.256.747 đ
2.2. Lợi nhuận sau thuế TNDN:	40.023.934.907 đ
2.3. Đã tạm ứng 10% cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt:	20.685.717.000 đ
2.4. Lợi nhuận còn lại sau khi tạm ứng 10% cổ tức:	19.338.217.907 đ
2.5. Trích quỹ đầu tư phát triển 5%:	2.001.196.745 đ
2.6. Trích quỹ phúc lợi 3%:	1.200.718.047 đ
2.7. Lợi nhuận còn lại lũy kế các năm trước:	271.350.229.782 đ
2.8. Chia cổ tức 10% bằng tiền mặt sau Đại hội:	20.685.717.000 đ
2.9. Lợi nhuận lũy kế dự kiến còn lại sau khi trích quỹ và chia 20% cổ tức:	266.800.815.897 đ

**\* Các chỉ tiêu tài chính năm 2026**

- Doanh thu: 106 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 46,35 tỷ đồng
- Chia cổ tức: ≥ 15 %

**\* Thông qua các định hướng** trong các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2026 tại Phần B của Báo cáo của Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

**\* Những vấn đề đã thông qua** các Đại hội trước chưa thực hiện thì không cần thông qua lại mà vẫn tiếp tục thực hiện.

- **Nội dung số 05:** Thông qua mức thù lao, phụ cấp của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026 (theo nội dung của Tờ trình số 04).
- **Nội dung số 06:** Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Ban Tổng giám đốc thực hiện việc lựa chọn Công ty kiểm toán phù hợp với các quy định của pháp luật và Công ty, ủy quyền cho Tổng giám đốc ký hợp đồng kiểm toán (theo nội dung của Tờ trình số 05).
- **Nội dung số 07:** Thông qua nội dung tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty tuân thủ theo một số văn bản pháp luật quan trọng mới liên quan (theo nội dung của Tờ trình số 06).



- Tổng số cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội là 24 cổ đông, đại diện cho 18.793.505 cổ phần có quyền biểu quyết.

Stt	Nội dung	Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề	Tổng số phiếu hợp lệ	Tổng số phiếu không hợp lệ	Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
					Tổng số phiếu	Tỷ lệ (%)	Tổng số phiếu	Tỷ lệ (%)	Tổng số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Nội dung số 1	18.793.505	18.793.505	0	18.793.505	100%	0	0%	0	0%
2	Nội dung số 2	18.793.505	18.793.505	0	18.793.505	100%	0	0%	0	0%
3	Nội dung số 3	18.793.505	18.793.505	0	18.579.989	100%	0	0%	0	0%
4	Nội dung số 4	18.793.505	18.793.505	0	18.793.505	98,86%	213.516	1,14%	0	0%
5	Nội dung số 5	18.793.505	18.793.505	0	18.793.505	100%	0	0%	0	0%
6	Nội dung số 6	18.793.505	18.793.505	0	18.793.505	100%	0	0%	0	0%
7	Nội dung số 7	18.793.505	18.793.505	0	18.793.505	100%	0	0%	0	0%

(\*) tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Với kết quả biểu quyết như trên, theo quy định của Điều lệ công ty, các nội dung sau đây đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua:

STT	Nội dung đã được thông qua		Tỷ lệ thông qua (*)
1	Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán		100 %
2	Báo cáo của HĐQT về tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026		100 %
3	Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025		100 %
4	Kết quả sản xuất kinh doanh, phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025, các chỉ tiêu tài chính năm 2026 và các vấn đề khác		98,86 %
5	Mức thù lao, phụ cấp của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026		100 %
6	Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Ban Tổng giám đốc thực hiện việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026. Ủy quyền cho Tổng giám đốc ký hợp đồng kiểm toán		100 %
7	Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty		100 %

(\*) tính trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và thực hiện biểu quyết.





4. Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội

Đại hội đã nghe bà Chu Phương Mai – thư ký đại hội trình bày toàn văn dự thảo Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

Đoàn chủ tịch xin ý kiến biểu quyết thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

Stt	Nội dung	Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề	Tổng số phiếu hợp lệ	Tổng số phiếu không hợp lệ	Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến		Tỷ lệ thông qua (*)
					Tổng số phiếu	Tỷ lệ (*)	Tổng số phiếu	Tỷ lệ (*)	Tổng số phiếu	Tỷ lệ (*)	
1	Biên bản ĐHĐCD	18.793.505	18.793.505	0	18.793.505	100%	0	0%	0	0%	100%
2	Nghị quyết ĐHĐCD	18.793.505	18.793.505	0	18.793.505	100%	0	0%	0	0%	100%

Như vậy ĐHĐCD thường niên năm 2026 đã hoàn thành toàn bộ nội dung theo Chương trình mà Đại hội đã thông qua ban đầu và được tiến hành theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Với tỷ lệ biểu quyết tán thành 100%, Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCD thường niên năm 2026 đã được thông qua. Đại hội được kết thúc vào hồi 11 giờ 30 phút ngày 20 tháng 05 năm 2026.

T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Chủ tịch HĐQT



BAN THƯ KÝ

*[Signature]*

*[Signature]*

Chu Phương Mai

Vũ Thị Vân Thường

PHẠM KỶ HÙNG



CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG  
Số: 01/TT-HACO3.26

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

Hải Phòng, ngày 20 tháng 05 năm 2026

## TỜ TRÌNH (SỐ 01)

*V/v thông qua Quy chế Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026  
của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng*

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

Để tiến hành Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 tuân theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (có Dự thảo Quy chế kèm theo).

Trân trọng kính trình.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- HĐQT, BKS
- Lưu VP

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Kỳ Hưng



Hải Phòng, ngày 20 tháng 05 năm 2026

**QUY CHẾ**  
**TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG**

**Chương I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy chế áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là Công ty).

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

**Điều 3.** Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**Chương II**  
**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI**

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội**

**A. Điều kiện tham dự:**

Cổ đông là đại diện pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện cổ đông, một nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông 14/04/2026 được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên.

**B. Quyền của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội:**

- Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Điều lệ.
- Được ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.
- Ban tổ chức Đại hội sẽ thông báo công khai toàn bộ nội dung chương trình Đại hội; Tất cả các cổ đông đủ điều kiện được tham gia ý kiến trực tiếp hoặc thông qua đại diện ủy quyền của mình; Tất cả các ý kiến tham gia đều được thảo luận tại Đại hội đồng cổ đông.
- Tại Đại hội đồng cổ đông, mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải mang theo Giấy mời họp/ủy quyền dự họp, nộp cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận một Phiếu biểu quyết (ghi số cổ phần có quyền biểu quyết của mình). Giá trị biểu quyết của phiếu bầu mà cổ đông, đại diện





cổ đông đó nắm giữ tương ứng với tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết mà người đó sở hữu hoặc đại diện theo đăng ký tham dự Đại hội trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các đại biểu có mặt tại Đại hội.

5. Các cổ đông, đại diện cổ đông khi tới dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông sau khi nghe báo cáo về các nội dung cần thông qua sẽ cùng thảo luận và thông qua từng phần biểu quyết.
6. Cổ đông đến Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho họ đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

#### **C. Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự đại hội:**

1. Tham gia hoặc ủy quyền tham gia cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo Điều lệ của Công ty.
2. Tuân thủ các quy định tại Quy chế này.
3. Các cổ đông hay đại diện cổ đông khi tới dự cuộc họp phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban tổ chức Đại hội.
4. Nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

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

Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị quyết định. Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội nhận giấy tờ cổ đông đến họp; đối chiếu và xác nhận với Danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng (ĐKCC) 14/04/2026; Phát các tài liệu và Phiếu biểu quyết; Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa và Thư ký**

1. Hội đồng quản trị Công ty đề cử Ban điều hành Đại hội (gồm: Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu) để Đại hội thông qua.
2. Chủ tịch HĐQT là chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
3. Chủ tịch đoàn Đại hội có quyền quyết định các vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông.
4. Chủ tọa Đại hội tiến hành các công việc mà họ thấy là cần thiết để điều khiển Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.
5. Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông cũng có thể trì hoãn Đại hội đến một thời điểm khác và tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định nếu nhận thấy rằng:
  - a) Hành vi của những người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến của cuộc họp.
  - b) Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội được tiến hành một cách hợp lệ.
6. Ban thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Đoàn chủ tịch.



### **Chương III**

#### **TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

**Điều 7.** Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 14/04/2026.

#### **Điều 8. Cách thức tiến hành Đại hội**

1. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung:
  - Theo các nội dung của Đại hội được ghi trong Giấy mời đã gửi cho cổ đông.
2. Đại hội đồng cổ đông sẽ được tổ chức trong thời gian một buổi sáng.

### **Chương IV**

#### **KẾT THÚC ĐẠI HỘI**

#### **Điều 9. Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội cổ đông**

Quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề trong cuộc họp được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Đối với các nội dung: sửa đổi và bổ sung Điều lệ; loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; tổ chức lại và giải thể Công ty; thay đổi ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh; dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Các nội dung cụ thể khác được Đại hội cổ đông thông qua theo quy định của Điều lệ Công ty về việc quyết định vấn đề đó.

#### **Điều 10. Biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông**

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

### **Chương V**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 11.** Quy chế này gồm 5 chương 11 điều, được thông qua tại Đại Hội đồng cổ đông Công ty ngày 20 tháng 05 năm 2026 và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN

XÂY DỰNG SỐ 3

HẢI PHÒNG

THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Phạm Kỳ Hưng



Hải Phòng, ngày 20 tháng 05 năm 2026

## TỜ TRÌNH (SỐ 02)

*Về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán*

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

- Căn cứ các quy định của Luật doanh nghiệp.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng.
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán An Việt kiểm toán.

Trên cơ sở Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/05/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc ủy quyền cho Ban Tổng giám đốc Công ty lựa chọn Công ty kiểm toán, năm 2025 Công ty đã ký hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán An Việt. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán An Việt hoàn thành.

Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng được công bố theo đúng quy định. Nội dung chi tiết được đăng tải trên website của Công ty ([www.haco3.com.vn](http://www.haco3.com.vn)) và nội dung Báo cáo tài chính tóm tắt được đính kèm trong tập tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2026, bao gồm:

1. Báo cáo của Kiểm toán viên
2. Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2025
3. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025
4. Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ
5. Thuyết minh Báo cáo tài chính

Theo ý kiến của Kiểm toán viên, BCTC năm 2025 của Công ty Cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng “*đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty CP Xây dựng số 3 Hải Phòng tại ngày 31/12/2025, 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*”.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- HĐQT, BKS
- Lưu VP

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Chữ tích  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG SỐ 3  
HẢI PHÒNG  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
Phạm Kỳ Hưng



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Mẫu số B01 - DN Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>515.833.774.671</b>	<b>512.056.420.336</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.806.913.043</b>	<b>2.463.121.333</b>
1. Tiền	111	5	1.806.913.043	883.121.333
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.580.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>444.562.304.033</b>	<b>431.353.124.213</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	9.1	78.008.204.932	96.012.269.715
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	9.2	(7.823.728.019)	(9.915.145.502)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	9.3	374.377.827.120	345.256.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>68.234.363.434</b>	<b>76.044.309.073</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	61.199.537.226	68.830.193.792
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	7.034.826.208	7.214.115.281
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>209.861.107</b>	<b>1.904.732.779</b>
1. Hàng tồn kho	141	8	209.861.107	1.904.732.779
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.020.333.054</b>	<b>291.132.938</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12.1	693.676.097	291.132.938
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14.2	326.656.957	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>88.668.543.694</b>	<b>94.810.756.283</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.603.493.474</b>	<b>2.272.791.886</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.603.493.474	2.272.791.886
- Nguyên giá	222		8.511.583.878	8.559.503.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.908.090.404)	(6.286.711.992)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>49.129.181.888</b>	<b>54.319.269.140</b>
- Nguyên giá	231		155.757.200.265	155.757.200.265
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(106.628.018.377)	(101.437.931.125)
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>28.226.499.362</b>	<b>30.705.984.199</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	9.4	-	2.757.555.677
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	9.4	29.430.000.000	29.430.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	9.5	(1.203.500.638)	(1.481.571.478)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.709.368.970</b>	<b>7.512.711.058</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12.2	9.709.368.970	7.512.711.058
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>604.502.318.365</b>	<b>606.867.176.619</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN  
Đơn vị tính: VND  
01/01/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		37.983.654.675	39.001.013.836
I. Nợ ngắn hạn	310		35.341.032.045	36.463.864.721
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	968.363.056	1.001.152.182
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	168.067.456
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14.1	4.325.086.270	3.899.251.690
4. Phải trả người lao động	314		2.583.214.486	2.331.844.526
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	194.514.397	944.093.167
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	2.181.818.182
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	16.1	21.991.724.092	18.962.933.852
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	17	491.140.680	625.539.135
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.786.989.064	6.349.164.531
II. Nợ dài hạn	330		2.642.622.630	2.537.149.115
1. Phải trả dài hạn khác	337	16.2	2.642.622.630	2.537.149.115
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		566.518.663.690	567.866.162.783
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	566.518.663.690	567.866.162.783
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	206.857.170.000	206.857.170.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		206.857.170.000	206.857.170.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	18	45.565.123	45.565.123
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	18	58.691.651.494	56.778.782.918
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	18	10.235.829.384	10.235.829.384
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	18	290.688.447.689	293.948.815.358
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		271.350.229.782	276.377.160.829
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.338.217.907	17.571.654.529
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		604.502.318.365	606.867.176.619

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 17 tháng 3 năm 2026  
Tổng Giám đốc

Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Bùi Thị Ngọc Anh



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Năm 2025**

**Mẫu số B02 - DN**  
Đơn vị tính: VND  
**Năm 2024**

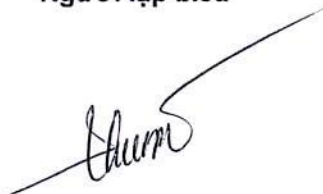
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	73.201.383.127	78.498.815.539
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20	2.584.317	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	20	73.198.798.810	78.498.815.539
4. Giá vốn hàng bán	11	21	52.109.579.448	58.626.574.833
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		21.089.219.362	19.872.240.706
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	32.471.819.524	33.242.193.107
7. Chi phí tài chính	22	23	1.934.606.051	2.323.365.605
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.947.664	96.751
8. Chi phí bán hàng	25	24.1	1.993.553.966	327.090.497
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24.2	7.156.301.740	6.398.350.013
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		42.476.577.129	44.065.627.698
11. Thu nhập khác	31	25	6.372.094.166	5.716.205.100
12. Chi phí khác	32	26	11.414.548	1.250.106.930
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		6.360.679.618	4.466.098.170
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		48.837.256.747	48.531.725.868
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	8.813.321.840	10.274.354.339
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		40.023.934.907	38.257.371.529
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	1.935	1.849

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc






Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Bùi Thị Ngọc Anh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025

Mẫu số B03 - DN  
Đơn vị tính: VND  
Năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		48.837.256.747	48.531.725.868
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10,11	5.859.385.664	5.573.012.557
- Các khoản dự phòng	03		(2.503.886.778)	1.858.364.908
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	6.193
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.089.719.597)	(21.316.194.752)
- Chi phí lãi vay	06	23	1.947.664	96.751
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28.104.983.700	34.647.011.525
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.278.079.730	(30.584.308.337)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.694.871.672	(987.694.820)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.461.685.836)	(20.430.093.674)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.599.201.071)	(382.729.921)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		18.004.064.783	(12.849.339.615)
- Tiền lãi vay đã trả	14	23	(1.947.664)	(96.751)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	14	(8.573.962.293)	(11.219.904.895)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.562.175.467)	(1.731.125.877)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		40.883.027.554	(43.538.282.365)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		-	(2.685.851.387)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	25	4.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(699.845.652.951)	(747.746.400.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		670.465.000.000	792.624.598.440
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24.307.310.057	22.631.776.353
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.069.342.894)	64.824.123.406
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		53.695.259.874	523.122.174
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(53.695.259.874)	(523.122.174)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(36.469.892.950)	(25.516.544.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(36.469.892.950)	(25.516.544.450)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(656.208.290)	(4.230.703.409)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.463.121.333	6.693.830.935
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(6.193)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	5	1.806.913.043	2.463.121.333

Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu năm 2025.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 17 tháng 3 năm 2026  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Bùi Thị Ngọc Anh



Hải Phòng, ngày 20 tháng 05 năm 2026

**TỜ TRÌNH (SỐ 03)**

*Về việc thông qua kết quả sản xuất kinh doanh, phân phối lợi nhuận  
và chi trả cổ tức năm 2025, các chỉ tiêu tài chính năm 2026 và các vấn đề khác*

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

**I. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025**

**1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025**

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	So sánh thực hiện/kế hoạch (%)
1	Doanh thu	Tỷ đồng	105	112,04	106,70%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	45	48,84	108,53%
3	Chia cổ tức	%	≥ 15%	Đã tạm ứng 10%	

**2. Phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2025**

2.1. Lợi nhuận trước thuế TNDN:	48.837.256.747 đ
2.2. Lợi nhuận sau thuế TNDN:	40.023.934.907 đ
2.3. Đã tạm ứng 10% cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt:	20.685.717.000 đ
2.4. Lợi nhuận còn lại sau khi tạm ứng 10% cổ tức:	19.338.217.907 đ
2.5. Trích quỹ đầu tư phát triển 5%:	2.001.196.745 đ
2.6. Trích quỹ phúc lợi 3%:	1.200.718.047 đ
2.7. Lợi nhuận còn lại lũy kế các năm trước:	271.350.229.782 đ
2.8. Chia cổ tức 10% bằng tiền mặt sau Đại hội (nếu ĐH thông qua):	20.685.717.000 đ
2.9. Lợi nhuận lũy kế dự kiến còn lại sau khi trích quỹ và chia 20% cổ tức:	266.800.815.897 đ

**II. Các chỉ tiêu tài chính cho năm 2026**

1. Doanh thu:	106 tỷ đồng
2. Lợi nhuận trước thuế:	46,35 tỷ đồng
3. Chia cổ tức:	≥ 15 %

**III. Những vấn đề đã thông qua tại các Đại hội trước chưa thực hiện thì không cần thông qua lại mà vẫn tiếp tục thực hiện.**

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- HĐQT, BKS
- Lưu VP

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
CỔ ĐÔNG  
XÂY DỰNG SỐ 3  
HẢI PHÒNG  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
Phạm Kỳ Hưng



Hải Phòng, ngày 20 tháng 05 năm 2026

**TỜ TRÌNH (SỐ 04)**

**Về việc Báo cáo thù lao, phụ cấp của Hội đồng quản trị  
và Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026**

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

- Căn cứ các quy định của Luật doanh nghiệp;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/05/2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**1. Báo cáo thực hiện chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2025**

Việc chi trả thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát năm 2025 được thực hiện theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/05/2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua như sau:

**Thù lao HĐQT và BKS năm 2025:**

I.	Số được chi năm 2025:	<b>976.000.000 đ</b>
II.	Số đã chi năm 2025, trong đó:	
	1. Hội đồng quản trị	827.673.000 đ
	2. Ban kiểm soát	148.327.000 đ
	Tổng cộng	<b>976.000.000 đ</b>
III.	Số dư chưa chi:	<b>0 đ</b>

**2. Kế hoạch thực hiện năm 2026**

Căn cứ vào nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2026, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội vẫn giữ nguyên hệ số phụ cấp cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát như năm 2025 là 2% trên lợi nhuận trước thuế của năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- HĐQT, BKS
- Lưu VP

  
**T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Chủ tịch**  
**Phạm Kỳ Hưng**



Hải Phòng, ngày 20 tháng 05 năm 2026

## TỜ TRÌNH (SỐ 05)

Về việc Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán  
thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

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

Thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại Điều lệ công ty và các quy định của pháp luật có liên quan, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt các tiêu chí công ty kiểm toán thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng như sau:

### **I. Các tiêu thức lựa chọn Công ty kiểm toán:**

1. Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho các Công ty đại chúng, Công ty niêm yết và các Công ty chứng khoán.
2. Có uy tín về chất lượng kiểm toán.
3. Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm.
4. Đáp ứng được yêu cầu của Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng về phạm vi và tiến độ kiểm toán.
5. Có mức phí kiểm toán hợp lý, cạnh tranh phù hợp với phạm vi và chất lượng kiểm toán trên cơ sở xem xét các văn bản chào phí kiểm toán.

### **II. Đề xuất của Hội đồng Quản trị:**

1. Đề nghị Hội đồng cổ đông thông qua các tiêu chí lựa chọn các công ty kiểm toán như đã nêu trên.
2. Hội đồng cổ đông ủy quyền cho Ban Tổng giám đốc thực hiện việc lựa chọn Công ty kiểm toán phù hợp với các quy định của pháp luật, của Công ty và các tiêu thức trên, đồng thời giao cho Tổng giám đốc ký hợp đồng kiểm toán.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

### **Nơi nhận:**

- Như trên
- HĐQT, BKS
- Lưu VP

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Chủ tịch  
Phạm Kỳ Hưng





Hải Phòng, ngày 20 tháng 05 năm 2026

**TỜ TRÌNH (SỐ 06)**

**Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty, Quy chế Quản Trị nội bộ công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty**

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Luật số 76/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật doanh nghiệp 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, có hiệu lực thi hành từ 01/01/2021;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng.

Năm 2025 một số văn bản pháp luật quan trọng mới liên quan đến các hoạt động của Công ty đã có hiệu lực, bao gồm: Luật số 76/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Vì vậy Công ty cần kịp thời cập nhật, sửa đổi các nội dung của Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty; Quy chế Quản trị nội bộ công ty; Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị để tuân thủ quy định của pháp luật.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua các nội dung liên quan như sau:

1. Phụ lục 01 - Bản đề xuất sửa đổi, bổ sung Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty
2. Phụ lục 02 - Bản đề xuất sửa đổi, bổ sung Quy chế Quản trị nội bộ công ty
3. Phụ lục 03 - Bản đề xuất sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị công ty

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- HĐQT, BKS
- Lưu VP





**A. Nguồn văn bản luật tham chiếu để sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, bao gồm:**

<b>Stt</b>	<b>Tên viết tắt của văn bản</b>	<b>Tên văn bản đầy đủ</b>
1	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 thông qua ngày 17/06/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021
2	Luật số 76/2025/QH15	Luật số 76/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15
3	Luật Chứng khoán 54/2019/QH14	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 thông qua ngày 26/11/2019 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021
4	Nghị định 155/2020/NĐ-CP	Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán
5	Nghị định số 245/2025/NĐ-CP	Nghị định số 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán
6	Thông tư 116/2020/TT-BTC	Thông tư 116/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 31/12/2020, về việc hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán
7	Thông tư 96/2020/TT-BTC	Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/11/2020, về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các văn bản sửa đổi bổ sung

**B. Các phụ lục kèm theo Tờ trình số 06 gồm:**

1. Phụ lục 01 - Bản đề xuất sửa đổi, bổ sung Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty
2. Phụ lục 02 - Bản đề xuất sửa đổi, bổ sung Quy chế Quản trị nội bộ công ty
3. Phụ lục 03 - Bản đề xuất sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị công ty



## PHỤ LỤC 01 – BẢN ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY

Nội dung giải trình chi tiết sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và cơ sở pháp lý:

Stt	Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
1	<p><b>Phần mở đầu – Căn cứ</b></p> <p>- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành.</p> <p>- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành.</p>	<p><b>Phần mở đầu – Căn cứ</b></p> <p>- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, <u>các văn bản sửa đổi bổ sung</u> và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành.</p> <p>- <u>Luật số 76/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15.</u></p> <p>- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2019, <u>các văn bản sửa đổi bổ sung</u> và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành.</p> <p>- <u>Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ hướng dẫn về Luật chứng khoán và các văn bản sửa đổi bổ sung.</u></p> <p>- <u>Nghị định số 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.</u></p> <p>- <u>Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.</u></p> <p>- <u>Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung.</u></p> <p>- Điều lệ mẫu áp dụng cho các Công ty Đại chúng do Bộ tài chính ban hành theo Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020.</p>	<p>Bổ sung để phù hợp với sự thay đổi của các văn bản pháp luật</p>

Điều lệ này được Công ty Cổ phần xây dựng số 3 Hải Phòng (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) ban hành theo nghị quyết hợp lệ



Stt	Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
2	<p>của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng tổ chức chính thức vào ngày <u>26 tháng 04 năm 2021</u>.</p> <p><b>I. Định nghĩa các thuật ngữ trong Điều lệ</b></p> <p><b>Điều 1. Giải thích thuật ngữ</b></p> <p>b. "Luật Doanh nghiệp" có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;</p> <p>c. "Luật Chứng khoán" có nghĩa là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;</p>	<p>của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng tổ chức chính thức vào ngày <u>20 tháng 05 năm 2026</u>.</p> <p><b>I. Định nghĩa các thuật ngữ trong Điều lệ</b></p> <p><b>Điều 1. Giải thích thuật ngữ</b></p> <p>b. "Luật Doanh nghiệp" có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Luật này tại từng thời điểm.</p> <p>c. "Luật Chứng khoán" có nghĩa là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Luật này tại từng thời điểm.</p>	<p>Bổ sung nội dung nhằm giảm thiểu việc sửa đổi, bổ sung</p>
3	<p><b>II. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của công ty</b></p> <p><b>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của công ty</b></p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:</p> <p>Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, <u>phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền</u>, thành phố Hải Phòng</p>	<p><b>II. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của công ty</b></p> <p><b>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của công ty</b></p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:</p> <p>Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, <u>phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng</u></p>	<p>Cập nhật theo sự thay đổi địa giới hành chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không làm thay đổi vị trí thực tế của trụ sở Công ty</p>
4	<p><b>Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập</b></p> <p>1. Tại ngày thông qua điều lệ này, vốn điều lệ của Công ty là <u>188.052.670.000 VND (Một trăm tám mươi tám tỷ, không trăm năm mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn)</u></p> <p>Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành <u>18.805.267 cổ phần</u> với mệnh giá là 10.000 đồng/1 cổ phần.</p>	<p><b>Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập</b></p> <p>1. Tại ngày thông qua điều lệ này, vốn điều lệ của Công ty là <u>206.857.170.000 VND (Hai trăm linh sáu tỷ, tám trăm năm mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn)</u></p> <p>Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành <u>20.685.717 cổ phần</u> với mệnh giá là 10.000 đồng/1 cổ phần.</p>	<p>Sửa đổi để phù hợp với thực tế</p>



Stt	Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
5	<p><b>Điều 6: Chứng nhận cổ phiếu</b></p> <p>1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.</p>	<p><b>Điều 6: Chứng nhận cổ phiếu</b></p> <p>1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu <u>hoặc ghi nhận vào sổ đăng ký người sở hữu chứng khoán của Công ty</u> tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.</p>	Bổ sung theo Điều 1.21 Luật số 76/2025/QH15
6	<p><b>Điều 11. Quyền của cổ đông</b></p> <p>1. Cổ đông là <u>người chủ sở hữu</u> Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.</p> <p>2. <u>Người nắm giữ cổ phần phổ thông</u> có các quyền sau:</p> <p>đ. Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin liên quan đến cổ đông trong Danh sách cổ đông đủ tư cách tham gia Đại hội đồng cổ đông và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác;</p> <p>3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông có các quyền sau:</p> <p>d. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, <u>địa chỉ thường trú</u>, quốc tịch, <u>số Giấy chứng minh nhân dân</u>, <u>Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác</u> đối với cổ đông là cá nhân; tên, <u>địa chỉ thường trú</u>, quốc tịch, <u>số quyết định thành lập hoặc sổ đăng ký kinh doanh</u> đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;</p>	<p><b>Điều 11. Quyền của cổ đông</b></p> <p>1. Cổ đông là <u>chủ sở hữu</u> có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.</p> <p>2. <u>Cổ đông phổ thông</u> có các quyền sau:</p> <p>đ. Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin liên quan đến cổ đông trong Danh sách cổ đông đủ tư cách tham gia Đại hội đồng cổ đông và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác <u>của mình</u>;</p> <p>3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông <u>trở lên</u> có các quyền sau:</p> <p>d. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, <u>địa chỉ liên lạc</u>, quốc tịch, <u>số giấy tờ pháp lý của cá nhân</u> đối với cổ đông là cá nhân; tên, <u>mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức</u>, <u>địa chỉ trụ sở chính</u> đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;</p>	<p>Cổ đông có thể là cá nhân hoặc tổ chức theo quy định tại Điều 4.3 Luật DN</p> <p>Điều chỉnh theo quy định tại Điều 114 và Điều 115 Luật DN.</p> <p>Điều chỉnh theo định nghĩa sửa đổi theo Luật số 76/2025/QH15</p>



Stt	Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
7	<p><b>Điều 13. Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>3. Hội đồng quản trị phải triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:</p> <p>d. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ này yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản. <u>Yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản, trong đó mỗi bản phải có chữ ký của tối thiểu một cổ đông có liên quan;</u></p>	<p><b>Điều 13. Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>3. Hội đồng quản trị phải triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:</p> <p>d. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ này yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và <u>tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông liên quan, và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.</u></p>	<p>Theo Điều 1.18 Luật Luật số 76/2025/QH15</p>
8	<p><b>Điều 15: Các đại diện được ủy quyền</b></p> <p>2. Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản theo mẫu của Công ty và phải có chữ ký theo quy định sau đây:</p> <p>a. Trường hợp cổ đông cá nhân là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của cổ đông đó và người được ủy quyền dự họp;</p> <p>b. Trường hợp người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo ủy quyền, người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được ủy quyền dự họp;</p>	<p><b>Điều 15: Các đại diện được ủy quyền</b></p> <p>2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự, tối thiểu bao gồm các thông tin sau: <u>tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền; số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.</u></p>	<p>Điều chỉnh theo Điều 144 Luật Doanh nghiệp và Điều 16 Điều lệ mẫu công ty đại chúng theo quy định tại Thông tư 116/2020/TT-BTC</p>



Stt	Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
	<p><i>c. Trong trường hợp khác thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được ủy quyền dự họp.</i></p> <p>Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền trước khi vào phòng họp.</p>	<p>Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền trước khi vào phòng họp. <u>Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).</u></p>	
9	<p><b>Điều 16. Thay đổi các quyền</b></p> <p>2. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 18 và Điều 20 Điều lệ này.</p>	<p><b>Điều 16. Thay đổi các quyền</b></p> <p>2. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 18, <u>Điều 19</u> và Điều 20 Điều lệ này.</p>	<p>Bổ sung Điều khoản để đảm bảo tính chặt chẽ theo Điều lệ mẫu công ty đại chúng theo quy định tại Thông tư 116/2020/TT-BTC</p>
10	<p><b>Điều 19. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ <i>phản đối</i> nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành <i>hay phản đối</i> để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, <i>phản đối</i>, <i>bỏ phiếu trắng hoặc không họp</i> <u>lệ</u> từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa nhưng không vượt quá số người theo quy định của pháp luật hiện hành.</p>	<p><b>Điều 19. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. <u>Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến.</u> Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ <u>không tán thành</u> nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành <u>hoặc không tán thành</u> để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, <u>không tán thành và không có ý kiến</u> từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa nhưng không vượt quá số người theo quy định của pháp luật hiện hành.</p>	<p>Điều chỉnh tên loại thẻ biểu quyết theo điều 146.5 Luật doanh nghiệp, và Điều 20 Điều lệ mẫu công ty đại chúng</p>



Stt	Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
11	<p><b>Điều 24. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</b></p> <p>2. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là mười một (11) người. <u>Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm.</u> Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. <u>Công ty phải có tối thiểu một (01) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) thành viên; có tối thiểu hai (02) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ sáu (06) đến tám (08) thành viên; có tối thiểu ba (03) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ chín (09) đến mười một (11) thành viên</u></p> <p>5. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:</p> <p>b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty;</p> <p>d. Thành viên đó không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu (06) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị quyết định chức vụ của người này bị bỏ trống;</p> <p>g. Thành viên Hội đồng quản trị đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị <u>tại 06 công ty khác trở lên.</u></p>	<p><b>Điều 24. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</b></p> <p>2. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là mười một (11) người. <u>Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm theo quy định của Điều lệ này.</u> Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. <u>Công ty phải có tối thiểu một (01) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) thành viên; có tối thiểu hai (02) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ sáu (06) đến tám (08) thành viên; có tối thiểu ba (03) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ chín (09) đến mười một (11) thành viên</u></p> <p>5. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:</p> <p>b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty <u>và được chấp thuận.</u></p> <p>d. Thành viên đó không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu (06) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị quyết định chức vụ của người này bị bỏ trống, <u>trừ trường hợp bất khả kháng</u></p> <p>g. Thành viên Hội đồng quản trị đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị <u>hoặc Hội đồng thành viên của trên năm (05) công ty khác</u></p>	<p>Theo quy định của Công ty</p> <p>Sửa đổi bổ sung theo quy định tại Khoản 79 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP (hiệu lực từ 11/9/2025) sửa đổi Nghị định 155/2020/NĐ-CP</p> <p>Điều chỉnh theo Điều 160 Luật Doanh nghiệp</p> <p>Cập nhật theo Khoản 78 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP</p>



Stt	Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
	<p><b>Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị</b></p> <p>3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp và Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:</p> <p>h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ dưới 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;</p> <p>r. Chưa có</p>	<p><b>Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị</b></p> <p>3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp và Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:</p> <p>h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;</p> <p>r. <u>Hội đồng quản trị chỉ định ít nhất một (01) người làm Người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ hoạt động quản trị công ty được tiến hành một cách hiệu quả. Nhiệm kỳ của Người phụ trách quản trị công ty do Hội đồng quản trị quyết định, tối đa là năm (05) năm. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty.</u></p> <p>- <u>Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.</u></p> <p>- <u>Người phụ trách quản trị công ty có quyền và nghĩa vụ sau:</u></p> <p><u>Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông; Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát; Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp; Tham dự các cuộc họp; Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật; Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát; Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty; Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan; Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.</u></p>	<p>Điều chỉnh cho chính xác hơn</p> <p>Bổ sung điểm r về Người phụ trách quản trị công ty theo quy định tại Khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp và theo Thông tư 116/2020/TT-BTC</p>



Stt	Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
		- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty.	
13	<p><b>Điều 39. Phân phối lợi nhuận</b></p> <p>6. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc <u>Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam</u>.</p>	<p><b>Điều 39. Phân phối lợi nhuận</b></p> <p>6. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc <u>cơ quan có thẩm quyền</u>.</p>	Điều chỉnh để đảm bảo giảm thiểu trường hợp sửa đổi Điều lệ trong tương lai khi tên các cơ quan có sự thay đổi
14	<p><b>Điều 40. Tài khoản ngân hàng</b></p> <p>1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các <u>ngân hàng nước ngoài</u> được phép hoạt động tại Việt Nam.</p>	<p><b>Điều 40. Tài khoản ngân hàng</b></p> <p>1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các <u>chỉ nhánh ngân hàng nước ngoài</u> được phép hoạt động tại Việt Nam.</p>	Cập nhật phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng 2024 và Điều 52 Điều lệ mẫu công ty đại chúng
15	<p><b>Điều 52. Ngày hiệu lực</b></p> <p>1. Bản Điều lệ này gồm 21 chương 52 điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng nhất trí thông qua <u>ngày 26 tháng 04 năm 2021</u> tại Hải Phòng và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.</p>	<p><b>Điều 52. Ngày hiệu lực</b></p> <p>1. Bản Điều lệ này gồm 21 chương 52 điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng nhất trí thông qua <u>ngày 20 tháng 05 năm 2026</u> tại Hải Phòng và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này; <u>và sửa đổi bổ sung theo từng thời điểm</u>.</p>	Điều chỉnh để giảm tải việc sửa đổi bổ sung



PHỤ LỤC 02 – BẢN ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ CÔNG TY

Nội dung giải trình chi tiết sửa đổi, bổ sung Quy chế quản trị nội bộ Công ty và cơ sở pháp lý

Stt	Quy định hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
1	<p><b>Phần mở đầu – Căn cứ</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021;</li><li>- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021;</li></ul>	<p><b>Phần mở đầu – Căn cứ</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung;</li><li>- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung;</li><li>- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán</li></ul>	<p>Cập nhật để khái quát các quy định sửa đổi bổ sung</p> <p>Bổ sung thêm</p>
2	<p><b>Điều 5. Thông báo triệu tập Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ công ty có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp.</p>	<p><b>Điều 5. Thông báo triệu tập Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ công ty có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp.</p>	<p>Cập nhật phù hợp với Điều 1.18 Luật số 76/2025/QH15</p>



Stt	Quy định hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
3	<p><b>Điều 7. Cách thức bỏ phiếu, kiểm phiếu, thông báo kết quả kiểm phiếu</b></p> <p>1. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ <u>phản đối</u> nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành <u>hay phản đối</u> để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, <u>phản đối</u>, <u>bỏ phiếu trắng hoặc không hợp lệ</u> từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó.</p>	<p><b>Điều 7. Cách thức bỏ phiếu, kiểm phiếu, thông báo kết quả kiểm phiếu</b></p> <p>1. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ <u>không tán thành</u> nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành <u>hoặc không tán thành</u> để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, <u>không tán thành và không có ý kiến</u> từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó.</p>	<p>Điều chỉnh tên loại thẻ biểu quyết theo điều 146.5 Luật doanh nghiệp, và Điều 20 Điều lệ mẫu công ty đại chúng</p>
4	<p><b>Điều 12. Tiêu chuẩn, số lượng, cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng quản trị</b></p> <p>2. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là mười một (11) người. <u>Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm theo quy định của Điều lệ này</u></p> <p>Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. <u>Công ty phải có tối thiểu một (01) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) thành viên ; có tối thiểu hai (02) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ sáu (06) đến tám (08) thành viên; có tối thiểu ba (03) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ chín (09) đến mười một (11) thành viên</u></p>	<p><b>Điều 12. Tiêu chuẩn, số lượng, cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng quản trị</b></p> <p>2. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là mười một (11) người. <u>Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm theo quy định của Điều lệ này</u></p> <p>Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. <u>Công ty phải có tối thiểu một (01) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) thành viên ; có tối thiểu hai (02) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ sáu (06) đến tám (08) thành viên; có tối thiểu ba (03) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ chín (09) đến mười một (11) thành viên</u></p>	<p>Cập nhật theo quy định Điều 154 Luật doanh nghiệp 2020.</p> <p>Nói rõ hơn theo quy định của Công ty</p> <p>Sửa đổi bổ sung theo quy định tại Khoản 79 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP (hiệu lực từ 11/9/2025) sửa đổi Nghị định 155/2020/NĐ-CP</p>
5	<p><b>Điều 15. Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm và bổ sung thành viên Hội đồng quản trị</b></p> <p>1. Thành viên Hội đồng quản có thể bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong các trường hợp sau:</p>	<p><b>Điều 15. Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm và bổ sung thành viên Hội đồng quản trị</b></p> <p>1. Thành viên Hội đồng quản có thể bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong các trường hợp sau:</p>	<p>Điều chỉnh theo Điều 160 Luật Doanh nghiệp</p>



Stt	Quy định hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
	<p>b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty;</p> <p>d. Thành viên đó không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu (06) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị quyết định chức vụ của người này bị bỏ trống;</p> <p>g. Thành viên Hội đồng quản trị đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại 06 công ty khác trở lên.</p>	<p>b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty và <u>được chấp thuận</u>.</p> <p>d. Thành viên đó không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu (06) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị quyết định chức vụ của người này bị bỏ trống, <u>trừ trường hợp bất khả kháng</u></p> <p>g. Thành viên Hội đồng quản trị đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị <u>hoặc Hội đồng thành viên của trên năm (05) công ty khác</u></p>	Cập nhật theo Khoản 78 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP



PHỤ LỤC 03 – BẢN ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nội dung giải trình chi tiết sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và cơ sở pháp lý

Stt	Quy định hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
1	<p><b>Phần mở đầu – Căn cứ</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021;</li><li>- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021;</li></ul>	<p><b>Phần mở đầu – Căn cứ</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung;</li><li>- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung;</li><li>- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán</li></ul>	<p>Cập nhật để khái quát các quy định sửa đổi bổ sung</p> <p>Bổ sung thêm</p>
2	<p><b>Điều 5. Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Hội đồng quản trị</b></p> <p>4. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị độc lập phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị không điều hành/độc lập được xác định theo phương thức làm tròn xuống.</p>	<p><b>Điều 5. Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Hội đồng quản trị</b></p> <p>4. Công ty phải có tối thiểu một (01) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) thành viên; có tối thiểu hai (02) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ sáu (06) đến tám (08) thành viên; có tối thiểu ba (03) thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ chín (09) đến mười một (11) thành viên</p>	<p>Sửa đổi bổ sung theo quy định tại Khoản 79 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP (hiệu lực từ 11/9/2025) sửa đổi Nghị định 155/2020/NĐ-CP</p>



Stt	Quy định hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi lần này	Lý do sửa đổi
	<p><b>Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT</b></p> <p>3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p><u>r. Chưa có</u></p>	<p><b>Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT</b></p> <p>3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p><u>r. Hội đồng quản trị chỉ định ít nhất một (01) người làm Người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ hoạt động quản trị công ty được tiến hành một cách hiệu quả. Nhiệm kỳ của Người phụ trách quản trị công ty do Hội đồng quản trị quyết định, tối đa là năm (05) năm. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty.</u></p> <p><u>- Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán độc lập đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty</u></p> <p><u>- Người phụ trách quản trị công ty có quyền và nghĩa vụ sau: Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông; Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát; Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp; Tham dự các cuộc họp; Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật; Cung cấp các thông tin tài chính, báo cáo biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát; Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty; Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan; Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.</u></p> <p><u>- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty</u></p>	<p>Bổ sung điểm r về Người phụ trách quản trị công ty theo quy định tại Khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp và theo Thông tư 116/2020/TT-BTC</p>





Hải Phòng, ngày 15 tháng 04 năm 2026

## BÁO CÁO

của Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám đốc công ty  
trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026

### A. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025

#### I. ĐÁNH GIÁ VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH

##### 1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều bất ổn và thách thức. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu có dấu hiệu phục hồi nhưng chưa bền vững, chịu tác động từ xung đột địa chính trị, gián đoạn chuỗi cung ứng, biến động giá năng lượng và chính sách tiền tệ thắt chặt tại nhiều quốc gia. Trong nước, áp lực lạm phát, tỷ giá, lãi suất, cùng rủi ro từ thị trường tài chính, bất động sản và biến đổi khí hậu vẫn hiện hữu. Tuy nhiên, kinh tế vĩ mô Việt Nam vẫn duy trì ổn định, tăng trưởng tích cực và được các tổ chức quốc tế đánh giá cao, đưa quy mô kinh tế vào top 32 thế giới. Đồng thời, cải cách hành chính và tinh gọn bộ máy được đẩy mạnh, tạo môi trường thuận lợi hơn cho doanh nghiệp. Trong bối cảnh đó, Công ty đã chủ động triển khai đồng bộ các giải pháp quản trị, điều hành và kiểm soát hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Các mục tiêu kế hoạch năm 2025 đề ra được hoàn thành, đảm bảo hoạt động kinh doanh duy trì ổn định và từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động.

Doanh thu của toàn công ty năm 2025 đạt khoảng 107% so với kế hoạch và bằng 95% so với năm 2024. Lợi nhuận trước thuế đạt 108% so với kế hoạch và tương đương với lợi nhuận năm 2024. Tất cả các mảng hoạt động của công ty đều đạt kế hoạch đã đề ra. Mảng đầu tư tài chính đạt 159% doanh thu kế hoạch với danh mục đầu tư được quản trị rủi ro một cách thận trọng. Dịch vụ lưu trú HTower có sự phục hồi rất tích cực về cả công suất và doanh thu, trong đó doanh thu đạt 112% kế hoạch. Lĩnh vực xây dựng kiểm soát chi phí hiệu quả với mức lợi nhuận vượt kế hoạch 15%. Chi tiết Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

##### Kết quả Sản xuất kinh doanh toàn công ty

TT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2024	Năm 2025		So sánh	
				Kế hoạch	Thực hiện	So với năm trước	So với kế hoạch
1	Doanh thu	Tỷ đồng	117,46	105	112,04	95,39%	106,70%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	48,53	45	48,84	100,64%	108,53%
3	Đã nộp ngân sách	Tỷ đồng	20,24		17,33	85,62%	
4	Chia cổ tức dự kiến	%	20	≥ 15%	Đã tạm ứng 10%		



**Kết quả sản xuất kinh doanh theo từng lĩnh vực**

TT	Lĩnh vực hoạt động	Doanh thu	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế
<b>A</b>	<b>Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ:</b>			
<b>I</b>	<b>Lĩnh vực xây dựng</b>			
1	Các XN Xây dựng	21.139.096.455	5.379.803.523	4.302.586.943
<b>II</b>	<b>Lĩnh vực đầu tư</b>			
1	Đầu tư tài chính (bao gồm cả KQKD được phân bổ từ các Cty liên doanh, liên kết)	32.471.819.524	26.572.796.554	22.217.564.226
<b>III</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ</b>			
1	Tòa nhà HTower	49.469.358.327	10.017.434.664	8.011.609.235
2	Các dịch vụ cho thuê khác	2.590.344.028	1.304.086.447	1.042.964.729
<b>IV</b>	<b>Thu nhập khác</b>			
1	Thu nhập khác	6.372.094.166	5.563.135.559	4.449.209.774
<b>B</b>	<b>Kết quả kinh doanh của Công ty liên doanh, liên kết:</b>			
1	Công ty liên doanh Làng Quốc tế Hướng Dương (Haco3 sở hữu 40% vốn điều lệ)	149.226.924.708	10.427.073.355	8.526.903.013
2	Công ty CP Thành Hưng (Haco3 sở hữu 31% vốn điều lệ)	5.430	-6.476.051	-6.476.051

**Dự kiến phân phối lợi nhuận và chia cổ tức**

1	Lợi nhuận trước thuế TNDN:	48.837.256.747 đ
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN:	40.023.934.907 đ
3	Đã tạm ứng 10% cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt:	20.685.717.000 đ
4	Lợi nhuận còn lại sau khi tạm ứng 10% cổ tức:	19.338.217.907 đ
5	Trích quỹ đầu tư phát triển 5%:	2.001.196.745 đ
6	Trích quỹ phúc lợi 3%:	1.200.718.047 đ
7	Lợi nhuận còn lại lũy kế các năm trước:	271.350.229.782 đ
8	Dự kiến chi cổ tức 10% sau Đại hội:	20.685.717.000 đ
9	Lợi nhuận lũy kế còn lại sau khi trích quỹ và chia 20% cổ tức:	<b>266.800.815.897 đ</b>

*Báo cáo của HĐQT và Ban TGD Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026*



## **2. Kết quả thực hiện các chiến lược đã đề ra**

Trong năm 2025, HĐQT đã triển khai các giải pháp chiến lược kịp thời nhằm định hướng, chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trên từng lĩnh vực cụ thể như sau:

### **2.1 Lĩnh vực xây dựng**

Năm 2025 cũng là năm vô cùng khó khăn đối với lĩnh vực xây dựng khi chi phí nguyên vật liệu và nhân công gia tăng, tạo áp lực lớn lên biên lợi nhuận. Trong khi đó, số lượng công trình phù hợp với năng lực của Công ty được triển khai còn rất hạn chế. Do vậy, công ty đã thực hiện:

- Chủ động thu gọn bộ máy tại các xí nghiệp xây dựng và sản xuất nhằm phù hợp với năng lực hiện có và tiết giảm chi phí.
- Tập trung triển khai hiệu quả các dự án phù hợp, chủ yếu là các hạng mục cải tạo tại Sunflower như Block 103, vỉa hè các Block 107, 108, 109 và công trình nhà ở dân dụng tại đường Văn Cao.
- Bên cạnh đó, Công ty vẫn nỗ lực tìm kiếm các công trình mới phù hợp với năng lực của xí nghiệp xây dựng và nội thất nhằm tạo nguồn việc trong thời gian tới.

### **2.2 Lĩnh vực đầu tư**

- Tiếp tục định hướng đầu tư vào các doanh nghiệp có nền tảng vững chắc, hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, đồng thời hạn chế đầu tư vào các doanh nghiệp bất động sản hoặc có tỷ lệ vay nợ cao.
- Thường xuyên đánh giá bối cảnh kinh tế vĩ mô, chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng an toàn, hiệu quả; ưu tiên lựa chọn các doanh nghiệp thuộc ngành cơ bản tốt để đầu tư dài hạn, thực hiện hoạt động mua vào bán ra tại các thời điểm phù hợp trên cơ sở thận trọng.
- Đối với hoạt động đầu tư dự án, trên cơ sở chủ trương nhất quán của HĐQT về việc đầu tư xây dựng mới hoặc mua lại các dự án sẵn có, Ban Tổng giám đốc đã tích cực nghiên cứu, tìm kiếm các cơ hội đầu tư tiềm năng, đồng thời chủ động tiếp cận và tìm kiếm đối tác là các thương hiệu lớn, uy tín để hợp tác triển khai. Công ty đã tiến hành nghiên cứu một số phương án như mua đất và xây dựng khách sạn tại Phú Quốc, hợp tác với Marriott để khai thác khu khách sạn 9 tầng của Sunflower, dự án viện dưỡng lão kết hợp nghỉ dưỡng tại Đồ Sơn – Hải Phòng. Tuy nhiên, Công ty chưa tìm được cơ hội đầu tư phù hợp do đặc thù các dự án có chi phí đầu tư lớn, hiệu quả sử dụng vốn chưa cao và phương án kinh doanh chưa phù hợp với tình hình hiện tại.
- Tiến hành nghiên cứu, xây dựng bộ tiêu chí đầu tư tài chính nhằm nâng cao hiệu quả quản lý vốn, đảm bảo an toàn trong hoạt động đầu tư và từng bước hoàn thiện theo hướng bài bản, chuyên nghiệp hơn.

### **2.3 Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ**

Hoạt động kinh doanh dịch vụ tòa nhà HTower trong giai đoạn 2023–2025 gặp nhiều khó khăn do tác động của tình hình kinh tế - xã hội toàn cầu, dẫn đến công suất phòng duy trì ở mức thấp. Nhóm khách hàng chủ lực là khách Nhật Bản và Hàn Quốc có xu hướng cắt giảm chi phí, đồng thời đặt ra yêu cầu cao hơn về môi trường sống theo tiêu chuẩn văn hóa của họ. Thêm nữa, áp lực cạnh tranh gia tăng khi thị trường xuất hiện nhiều khách sạn và cơ sở lưu trú có mức giá thấp hơn. Trong năm 2025, công ty đã thực hiện:

- Tập trung duy trì và chăm sóc tốt tệp khách hàng hiện hữu, đồng thời mở rộng và đa dạng hóa nguồn khách hàng. Bên cạnh việc tiếp tục phát huy thế mạnh trong phân khúc



khách lưu trú dài hạn đến từ Nhật Bản và Hàn Quốc, Công ty cũng định hướng khai thác thêm các nhóm khách hàng tiềm năng như Trung Quốc và Đài Loan.

- Chú trọng hoàn thiện hệ thống website và nền tảng đặt phòng, mở rộng kênh bán hàng thông qua các trang OTA, kết hợp tăng cường nguồn lực marketing nhằm hỗ trợ bán hàng và nâng cao nhận diện thương hiệu HTower.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ thông qua việc xây dựng chiến lược phù hợp với từng nhóm khách hàng mục tiêu, đầu tư nâng cấp trang thiết bị trong các căn hộ và đưa ra các giải pháp linh hoạt, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng.
- Công tác quản trị cũng được tăng cường thông qua việc hoàn thiện hệ thống quản lý, xây dựng và triển khai kế hoạch quản trị rủi ro, đồng thời rà soát, điều chỉnh và ban hành các nội quy, quy định, quy trình làm việc tại các bộ phận.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống đánh giá nhân sự nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và tạo động lực làm việc cho đội ngũ cán bộ, nhân viên.

## **II. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **1. Hoạt động giám sát**

Tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị công ty và các quy định pháp luật hiện hành, HĐQT đã thực hiện giám sát chặt chẽ, thường xuyên đối với hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức triển khai thực hiện chiến lược, thực hiện các nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt

Các nội dung giám sát trọng tâm bao gồm:

- Việc triển khai và thực thi chiến lược kinh doanh theo đúng định hướng đã được Đại hội đồng cổ đông và HĐQT thông qua
- Mức độ tuân thủ và tiến độ thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT
- Công tác quản lý tài chính, tuân thủ chế độ báo cáo tài chính định kỳ và báo cáo thường niên
- Việc triển khai các chính sách về tổ chức bộ máy, nhân sự
- Quản trị rủi ro nội bộ
- Hoạt động đầu tư tài chính bao gồm tìm kiếm dự án đầu tư

### **2. Kết quả giám sát**

Trên cơ sở công tác giám sát, HĐQT ghi nhận các kết quả nổi bật trong hoạt động của Ban Tổng giám đốc năm 2025 như sau:

- Đã tổ chức thực hiện hiệu quả của các nghị quyết của HĐQT. Các nghị quyết và quyết định của HĐQT được Ban Tổng giám đốc triển khai kịp thời, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp và chế độ báo cáo
- Duy trì được sự ổn định trong hoạt động kinh doanh dịch vụ trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, chủ động điều chỉnh kế hoạch tiếp cận nhóm khách hàng qua các kênh bán khác nhau, linh hoạt phân bổ nguồn lực và kiểm soát chi phí hiệu quả.
- Đảm bảo kỷ luật tài chính và minh bạch trong quản trị. Ban Tổng giám đốc duy trì kỷ luật tài chính chặt chẽ, tổ chức theo dõi sát sao hoạt động kinh doanh, dòng tiền và công nợ.



Bên cạnh đó, Ban Tổng giám đốc cần củng cố và nâng cao năng lực quản trị nhân sự. Trong thời gian tới cần chú trọng công tác quy hoạch, đào tạo đội ngũ quản lý, từng bước hoàn thiện bộ máy điều hành theo hướng tinh gọn, hiệu quả và phù hợp với quy mô công ty.

### III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### 1. Thành viên và cơ cấu của HĐQT

HĐQT Công ty Haco3 gồm 05 thành viên là những người có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực xây dựng, dịch vụ lưu trú, tài chính, quản trị doanh nghiệp. Danh sách thành viên HĐQT bao gồm:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Tỷ lệ sở hữu (tính đến 31/12/2025)
01	Ông Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT	2002	29,68%
02	Ông Phạm Đức Duy	Phó CT HĐQT	04/2017	10,37%
03	Bà Nguyễn Thị Thúy	Thành viên HĐQT	04/2008	8.2%
04	Bà Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên HĐQT	06/2023	2,18%
05	Bà Đào Thanh Bình	Thành viên HĐQT	06/2023	0.90%

#### 2. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT

Thù lao của HĐQT, BKS, Ban TGD được công bố công khai trong Báo cáo tài chính của công ty. Việc chi trả thù lao của HĐQT và BKS tuân thủ theo đúng quy định tại Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2025

- Số phải chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025: 976.000.000 đồng
- Tổng số đã chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025: 976.000.000 đồng

#### 3. Hoạt động thường kỳ của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 08 phiên họp định kỳ để thông qua các vấn đề quan trọng, đưa ra những phương hướng cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để Ban Tổng giám đốc thực hiện.

##### 3.1 Số lượng các cuộc họp

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự
01	Ông Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT	2002	8/8	100%
02	Ông Phạm Đức Duy	Phó CT HĐQT	04/2017	8/8	100%
03	Bà Nguyễn Thị Thúy	Thành viên HĐQT	04/2008	7/8	87.5%
04	Bà Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên HĐQT	06/2023	8/8	100%
05	Bà Đào Thanh Bình	Thành viên HĐQT	06/2023	8/8	100%



### 3.2 Nội dung các phiên họp và Nghị quyết của HĐQT

Stt	Biên bản họp	Nội dung	Số lượng thành viên HĐQT tham gia
1	01/2025/BB-HĐQT ngày 10/01/2025	- Tổng kết tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) quý 4/2024 và cả năm 2024 - Phương hướng và kế hoạch SXKD quý 1/2025 và cả năm 2025	5/5
2	02/2025/BB-HĐQT ngày 07/03/2025	- Thảo luận về việc gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty	5/5
3	03/2025/BB-HĐQT ngày 14/03/2025	- Quyết định thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty	5/5
4	04/2025/BB-HĐQT ngày 10/04/2025	- Sơ kết tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) quý 1/2025 - Phương hướng và kế hoạch SXKD quý 2/2025 và 6 tháng cuối năm 2025 - Công tác chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 - Các vấn đề khác	5/5
5	05/2025/BB-HĐQT ngày 08/05/2025	- Thanh toán cổ tức bằng tiền đợt 2 năm 2024 - Thảo luận về việc chấm dứt HĐLĐ và miễn nhiệm Tổng giám đốc đề nghị hưu trí - Thảo luận về phương án nhân sự Tổng giám đốc kế nhiệm	5/5
6	06/2025/BB-HĐQT ngày 10/07/2025	- Sơ kết tình hình hoạt động SXKD quý 2/2025, phương hướng và kế hoạch SXKD 6 tháng cuối năm 2025	5/5
7	07/2025/BB-HĐQT ngày 10/10/2025	- Sơ kết tình hình hoạt động SXKD quý 3/2025, phương hướng và kế hoạch SXKD quý 4/2025 và năm 2026 - Bổ nhiệm Người phụ trách về quản trị công ty - Bổ nhiệm Tổng giám đốc - Các vấn đề khác	5/5
8	08/2025/BB-HĐQT ngày 15/12/2025	- Tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2025.	4/5 *01 vắng mặt có ủy quyền

Các phiên họp HĐQT đều được triệu tập theo đúng quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Các vấn đề thuộc quyền quyết định của HĐQT được xem xét và biểu quyết theo nguyên tắc “đa số” và được ban hành dưới hình thức văn bản nghị quyết, quyết định.

---

*Báo cáo của HĐQT và Ban TGD Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026*



Các nghị quyết, quyết định do HĐQT ban hành đều được Ban Tổng giám đốc và các đơn vị liên quan triển khai thực hiện đầy đủ và cơ bản theo đúng yêu cầu của HĐQT đề ra.

## **B. KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2026**

Kinh tế Việt Nam năm 2026 được nhận định có thể tiếp tục duy trì đà tăng ổn định nhờ cam kết thúc đẩy tăng trưởng của Chính phủ, đầu tư hạ tầng, cùng động lực từ xuất khẩu và FDI. Hải Phòng tiếp tục là điểm sáng khi giai đoạn 2025-2030 được kỳ vọng duy trì tốc độ thu hút FDI thuộc nhóm cao nhất cả nước. Song song với chính sách và quy hoạch không gian sau sáp nhập Hải Dương, Hải Phòng đang tăng tốc đầu tư hạ tầng với quy mô lớn trong giai đoạn 2026-2030. Những yếu tố này không chỉ thúc đẩy dòng vốn FDI mà còn kéo theo nhu cầu lớn về lao động nước ngoài kéo theo nhu cầu lớn về lao động nước ngoài. Thực tế, số lượng chuyên gia và lao động kỹ thuật cao tại Hải Phòng được dự báo có thể tăng cao mỗi năm, từ đó làm gia tăng nhu cầu về căn hộ dịch vụ, khách sạn dài hạn và các dịch vụ lưu trú cao cấp phục vụ người nước ngoài.

Tuy nhiên trước bối cảnh quốc tế còn nhiều biến động, doanh nghiệp và nhà đầu tư được khuyến nghị theo dõi sát thị trường và chủ động quản trị rủi ro. Các rủi ro bao gồm căng thẳng địa chính trị và chính sách thuế của Mỹ có thể ảnh hưởng đến thương mại và dòng vốn toàn cầu; rủi ro từ chính sách tiền tệ của Fed gây áp lực lên tỷ giá và lãi suất trong nước; cùng với mức sử dụng đòn bẩy margin cao tại các công ty chứng khoán có thể làm gia tăng biến động thị trường.

Trên cơ sở đánh giá những cơ hội cũng như những thách thức sắp tới trong năm 2026, HĐQT và Ban Tổng giám đốc đã đặt ra định hướng hoạt động và mục tiêu trong năm 2026 như sau:

### **I. CÁC MỤC TIÊU CHUNG**

#### **1. Mục tiêu về tài chính**

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| + Doanh thu            | : 106 tỷ đồng   |
| + Lợi nhuận trước thuế | : 46,35 tỷ đồng |
| + Cổ tức chia          | : $\geq 15\%$   |

#### **2. Mục tiêu quản trị**

Để cải thiện hiệu quả vận hành và đảm bảo phát triển ổn định lâu dài, Công ty tập trung triển khai đồng bộ các mục tiêu quản trị trên nhiều phương diện trọng yếu:

- Về chất lượng dịch vụ: chú trọng xây dựng văn hóa dịch vụ khách hàng với phương châm lấy sự hài lòng của khách hàng làm trung tâm cho mọi hoạt động, đồng thời tăng cường công tác đào tạo, kiểm tra, giám sát nhân viên nhằm duy trì và nâng cao chất lượng dịch vụ một cách ổn định.
- Về vận hành: chủ động cập nhật kịp thời các thay đổi về chính sách thuế và bảo hiểm xã hội có ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí, dòng tiền và nhân sự; đồng thời rà soát các điều khoản hợp đồng nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật. Nghiên cứu áp dụng hệ thống báo cáo quản trị theo hướng kịp thời, khoa học và từng bước triển khai chuyển đổi số trong công tác vận hành, quản trị doanh nghiệp.
- Về tài chính: tập trung kiểm soát chặt chẽ chi phí nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, hạn chế thất thoát và lãng phí tài sản.
- Về nhân sự: thực hiện rà soát, sắp xếp lại bộ máy theo hướng tinh gọn, hiệu quả; đồng thời bổ sung nhân sự và phân công nhiệm vụ rõ ràng để đảm bảo hoạt động thông suốt. Xây dựng các chính sách phúc lợi phù hợp nhằm nâng cao sự gắn kết và tạo động lực làm việc cho người lao động.



- Về công tác quản trị rủi ro: triển khai đào tạo định kỳ cho toàn thể cán bộ công nhân viên, đặc biệt là đội ngũ nhân sự trực tiếp cung cấp dịch vụ về kế hoạch quản trị rủi ro hoạt động đã ban hành từ năm 2024; đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát nhằm đảm bảo hoạt động của HTower diễn ra hiệu quả và an toàn trên các phương diện như an toàn lao động, vệ sinh thực phẩm và phòng cháy chữa cháy.

### **3. Mục tiêu xây dựng thương hiệu**

Nhằm nâng cao vị thế và năng lực cạnh tranh trên thị trường, Công ty xác định mục tiêu trọng tâm trong công tác xây dựng và phát triển thương hiệu. Theo đó, Công ty tiếp tục duy trì và tối ưu các kênh thông tin, truyền thông nhằm quảng bá hiệu quả dịch vụ tòa nhà HTower, góp phần nâng cao hình ảnh và mức độ nhận diện trên thị trường. Đồng thời, Công ty chủ động xây dựng và bổ sung các công cụ marketing phục vụ công tác tiếp cận khách hàng đối với các sản phẩm, dịch vụ khác như dịch vụ ăn uống nhà hàng, sản phẩm nội thất và xây dựng dân dụng, qua đó mở rộng phạm vi tiếp cận và gia tăng cơ hội kinh doanh.

## **II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG CÁC LĨNH VỰC**

### **1. Lĩnh vực xây dựng**

Đối với lĩnh vực xây dựng, Công ty đề ra các định hướng trọng tâm trong giai đoạn tới như sau:

- Tập trung hoàn thiện các công trình nhà dân đã ký kết, đảm bảo tiến độ và chất lượng theo cam kết. Quá trình thi công được thực hiện trên cơ sở tuân thủ nghiêm các quy định về an toàn lao động, luật xây dựng và các tiêu chuẩn liên quan. Đồng thời, chú trọng thực hiện đầy đủ, minh bạch các quy định về hạch toán chi phí, nghĩa vụ thuế và quản lý nhân công, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và hạn chế rủi ro trong quá trình triển khai.
- Tiến hành củng cố, kiện toàn bộ máy của xí nghiệp xây dựng, tìm kiếm nhân sự có khả năng thích ứng với xu thế mới của thị trường, xây dựng các đơn vị sản xuất có đủ chuyên môn, nghiệp vụ và phương pháp làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả hơn, có khả năng nhận thầu trọn gói xây dựng và hoàn thiện công trình.

### **2. Lĩnh vực đầu tư**

Xuất phát từ yêu cầu đảm bảo an toàn vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính, Công ty định hướng tiếp tục hoàn thiện hoạt động đầu tư theo hướng thận trọng, có chọn lọc và bám sát diễn biến thị trường. Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng các định hướng chủ yếu trong hoạt động đầu tư tài chính như sau:

- Hoạt động đầu tư chứng khoán cần thực hiện chuyên nghiệp và bài bản hơn bằng việc xây dựng Bộ tiêu chí đầu tư với sự thống nhất của HĐQT và Ban giám đốc. Theo đó, kế hoạch và danh mục đầu tư cần được xây dựng và phê duyệt định kỳ hàng năm trước khi triển khai. Trong quá trình thực hiện sẽ đánh giá định kỳ để bổ sung, điều chỉnh giúp tối ưu hiệu quả danh mục đầu tư.
- Trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn và tiềm ẩn rủi ro, Công ty tạm thời chưa thực hiện đầu tư mới trong lĩnh vực bất động sản tại thời điểm hiện nay. Tuy nhiên, công ty vẫn tiếp tục tìm kiếm cơ hội từ những dự án có vị trí tốt, có triển vọng phát triển đối với ngành nghề kinh doanh dịch vụ lưu trú dài hạn và du lịch nghỉ dưỡng.
- Đối với Công ty cổ phần Thành Hưng, công ty vẫn tiếp tục thực hiện công tác thoái vốn ra khỏi dự án bằng việc trả lại đất đã đền bù cho dân và dân trả lại tiền cho công ty với lãi suất theo thỏa thuận.



### 3. Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ

Trên cơ sở đánh giá thực trạng hoạt động và những biến động của thị trường, Công ty xác định tiếp tục tập trung hoàn thiện và nâng cao hiệu quả hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú theo hướng linh hoạt, thích ứng với nhu cầu khách hàng và xu hướng cạnh tranh ngày càng gia tăng. Các định hướng trọng tâm được triển khai như sau:

- Không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ và cơ sở hạ tầng để thu hút thêm nhiều khách hàng. Xây dựng các gói dịch vụ phù hợp đối với từng nhóm khách hàng mục tiêu Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan và các nhóm khách khác.
- Tập trung kiện toàn và hoàn thiện hệ thống quản lý của HTower theo hướng chuyên nghiệp, đồng bộ. Đặc biệt, nâng cao chất lượng công tác chăm sóc khách hàng dài hạn nhằm cải thiện trải nghiệm và duy trì khách hàng lâu dài.
- Quản lý chặt chẽ và tối ưu hiệu quả các kênh bán hàng nhằm gia tăng lợi nhuận. Thực hiện kiểm soát chi phí hợp lý để đảm bảo hiệu quả kinh doanh bền vững.
- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nhân sự nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng làm việc. Xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng.
- Tiếp tục duy trì và phát triển văn hóa dịch vụ trong toàn Công ty với định hướng lấy khách hàng làm trung tâm. Mọi hoạt động đều hướng tới mục tiêu nâng cao sự hài lòng và trải nghiệm của khách hàng.
- Chủ động xây dựng và triển khai các chương trình khuyến mãi, ưu đãi phù hợp nhằm thu hút khách sử dụng các tiện ích của tòa nhà như dịch vụ nhà hàng, chăm sóc sức khỏe, thuê mặt bằng...

### C. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Trên đây là nội dung báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động trong năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của HĐQT.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc năm 2025.
2. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025.
3. Thông qua Báo cáo Tài chính 2025 đã kiểm toán.
4. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.
5. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và các chỉ tiêu cụ thể kèm theo báo cáo.
6. Thông qua phương án chi trả thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả năm 2026 của HĐQT và BKS.
7. Thông qua phương án ủy quyền cho Ban TGD lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.
8. Việc ủy quyền theo các nội dung tại mục 7 nêu trên không thời hạn cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác thay thế.
9. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Công ty, Quy chế quản trị nội bộ công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.
10. Các nội dung đã thông qua tại các Đại hội trước chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện.



Thay mặt HĐQT Công ty

TỔNG GIÁM ĐỐC

*Bùi Thị Ngọc Anh*

Báo cáo của HĐQT và Ban TGD Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026



*Hải Phòng, ngày 16 tháng 04 năm 2026*

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

- Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát quy định trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty 2021 và Luật doanh nghiệp 2020.
- Căn cứ các nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Đại hội thường niên năm 2025.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình, bằng việc kiểm soát các mặt hoạt động, qua công tác kiểm tra, thẩm tra các báo cáo, Ban Kiểm soát xin được báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) kết quả một số mặt hoạt động chính của Công ty và Ban kiểm soát năm 2025 như sau:

**A. Kết quả thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**

**1. Tình hình chung**

Năm 2025, kinh tế thế giới chuyển sang giai đoạn ổn định nhưng mong manh và đối mặt với nhiều rủi ro mới. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu ước đạt khoảng 3,2%, tương đương hoặc giảm nhẹ so với mức 3,3% của năm 2024. Mặc dù chính sách lãi suất vẫn được duy trì ở mức cao tại nhiều nước phát triển trong nửa đầu năm để kiềm chế lạm phát, nhưng chu kỳ cắt giảm lãi suất của các ngân hàng trung ương lớn đã tạo ra động lực thúc đẩy dòng vốn quan trọng. Tuy nhiên, bất ổn địa chính trị và các chính sách thuế thuế đối ứng từ nước Mỹ vào quý II/2025 đã khiến chuỗi cung ứng toàn cầu tiếp tục chịu áp lực, làm gia tăng tính khó lường của thị trường tài chính quốc tế.

Năm 2025 đánh dấu bước bứt phá ngoạn mục của kinh tế Việt Nam khi khắc phục hoàn toàn những hệ lụy từ thiên tai trước đó để đạt mức tăng trưởng GDP ấn tượng 8,02%, vượt xa con số 7,09% của năm 2024 nhờ động lực chính từ đầu tư công và xuất khẩu. Tuy thị trường chứng khoán dù đóng cửa ở mức kỷ lục (VN-Index đạt 1.784 điểm, tăng hơn 40% so với cuối năm 2024) nhưng vẫn đối mặt với áp lực rút vốn ròng kỷ lục từ khối ngoại (gần 140.000 tỷ đồng). Đối với các hoạt động cốt lõi của Công ty, bối cảnh hiện nay mở ra nhiều cơ hội nhưng cũng không ít áp lực: lĩnh vực xây dựng và đầu tư nước ngoài đang hưởng lợi từ hạ tầng và làn sóng chuyển dịch sản xuất, trong khi du lịch ghi nhận sự phục hồi tích cực. Tuy nhiên, mặt bằng giá nhà ở và chi phí sinh hoạt duy trì ở mức cao đang tạo sức ép trực tiếp lên đời sống người dân cũng như chi phí vận hành doanh nghiệp.

Với tình hình chung kể trên, đối với Công ty, việc tổ chức thực hiện các nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch của ĐHĐCĐ năm 2025 vẫn còn nhiều thách thức, Dưới đây,



Ban kiểm soát xin được đánh giá một số mặt hoạt động chính của Công ty trong năm 2025:

## 2. Kết quả thực hiện các nhiệm vụ

### 2.1 Thực hiện một số chỉ tiêu tổng hợp chính:

Các chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2024	Năm 2025		So sánh TH/KH (%)
			Kế hoạch	Thực hiện	
1. Doanh thu	Tỷ đồng	117,46	105	112,04	106,70%
2. Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	48,53	45	48,84	108,53%
3. Chia cổ tức (Năm 2025 dự kiến)	%	20% TM	>15%	20% TM	133,33

### 2.2 Thực hiện phân theo lĩnh vực:

STT	Lĩnh vực	Doanh thu			Lợi nhuận(*)		
		Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	So với 2024(%)	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	So với 2024(%)
1	Xây dựng	21,14	18,87	62,30	6,14	10,59	71,81
2	Dịch vụ	52,06	46,47	116,81	14,95	25,78	132,07
3	Đầu tư & HĐ tài chính	32,47	28,98	97,68	30,54	52,66	98,77
4	Hoạt động khác	6,37	5,68	89,79	6,36	10,97	142,28
	<b>Tổng cộng</b>	<b>112,04</b>	<b>100,00</b>	<b>95,39</b>	<b>57,99</b>	<b>100,00</b>	<b>104,94</b>

(\*) Lợi nhuận gộp (chưa trừ chi phí quản lý và thuế TNDN).

Từ những số liệu trên nổi lên một số vấn đề đáng chú ý như sau:

- Những chỉ tiêu tổng hợp chính (khoản 2.1): Thực hiện các chỉ tiêu tài chính đều đã vượt so với kế hoạch năm 2025 (Chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận trước thuế và chia cổ tức - nếu được ĐHCĐ thông qua, lần lượt đạt 106,70%, 108,53% và 133,33% so với kế hoạch năm 2025).
- Phân theo lĩnh vực (khoản 2.2): Tại Bảng này, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được chia làm 4 lĩnh vực và được đánh giá theo 2 chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận gộp và được phân tích chi tiết từng lĩnh vực trong kết cấu của từng chỉ tiêu và so với số thực hiện năm 2025 (Kết quả cụ thể theo Bảng trên).

### 2.3 Tình hình và kết quả hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết:

- Công ty Liên doanh Làng Quốc tế Hướng Dương: Hoạt động trong ngành dịch vụ Du lịch cùng với mảng dịch vụ của Haco3 nên cũng cùng nhận được sự tác động tích cực của bối cảnh chung của thị trường. Các chỉ tiêu kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh chính: doanh thu đạt 149.226.924.708 đồng; lợi nhuận sau thuế đạt 8.526.903.013 đồng (so với năm 2024, lần lượt các chỉ tiêu bằng: 131,14% và 343,6%); lợi nhuận chưa phân phối còn lại đến cuối năm là 243.141.875.023 đồng.



- Công ty cổ phần Thành Hưng (Haco3 góp 16,12 tỷ đồng, tương đương 31% tổng vốn thực góp của các cổ đông): Công ty đã có chủ trương thoái vốn ra khỏi Công ty này. Hiện Công ty Thành Hưng đang tiến hành trả lại đất Dự án đã thu hồi và đền bù cho dân và dân trả lại tiền cho Dự án với lãi suất thỏa thuận. Đến 31/12/2025 Bảng cân đối kế toán của Công ty CP Thành Hưng có các số liệu cơ bản như sau:

+ Tổng tài sản: 50.928.646.544 đồng; trong đó: (1) Tài sản ngắn hạn là 6.470.102.653 đồng (trong đó tiền và các khoản tương đương tiền: 5.377.125.315 đồng); (2) Tài sản dài hạn là 44.458.543.891 đồng (trong đó TSCĐ: 4.472.155.613 đồng; tài sản dở dang - chi phí đầu tư, giải phóng mặt bằng: 38.126.033.278 đồng).

+ Tổng nguồn vốn: 50.928.646.544 đồng; trong đó: (1) nợ phải trả là 2.810.906.665 đồng (trong đó tiền vay: 2,44 tỷ đồng); (2) Vốn chủ sở hữu: 48.117.739.879 đồng (trong đó: vốn góp của cổ đông là 52,00 tỷ đồng và lỗ lũy kế là 3.882.260.121 đồng).

#### 2.4 Tình hình quản lý và sử dụng vốn chủ sở hữu (Công ty mẹ)

Khoản mục	01/01/2025	31/12/2025
1	2	3
<b>I. Tổng số vốn chủ sở hữu</b>	<b>567.866.162.783</b>	<b>566.518.663.690</b>
<i>Trong đó :</i>		
- Vốn điều lệ	206.857.170.000	206.857.170.000
- Thặng dư vốn cổ phần	45.565.123	45.565.123
- Quỹ đầu tư phát triển	56.778.782.918	58.691.651.494
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	10.235.829.384	10.235.829.384
- Lợi nhuận chưa phân phối	293.948.815.358	290.688.447.689
<b>II. Tổng số vốn đã đầu tư, phân bổ vào hoạt động SXKD như sau:</b>	<b>567.866.162.783</b>	<b>566.518.663.690</b>
1. Vốn bằng tiền	2.463.121.333	1.806.913.043
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	431.353.124.213	444.562.304.033
<i>Trong đó :</i> - Số tiền đầu tư	441.268.269.715	436.738.576.014
- Dự phòng giảm giá	(9.915.145.502)	(7.823.728.019)
3. Đầu tư tài chính dài hạn	30.705.984.199	28.226.499.362
<i>Trong đó :</i> - Số tiền đầu tư	32.187.555.677	29.430.000.000
- Dự phòng giảm giá	(1.481.571.478)	(1.203.500.638)
4. Hàng tồn kho	1.904.732.779	209.861.107
5. Tài sản cố định	56.592.061.026	50.732.675.362
<i>Trong đó:</i> - Nguyên giá	164.316.704.143	164.268.784.143
- Giá trị hao mòn lũy kế	(107.724.643.117)	(113.536.108.781)
6. Chi phí trả trước dài hạn	7.512.711.058	9.709.368.970
7. Vốn trong thanh toán	37.334.428.175	31.271.041.813
<i>Trong đó:</i> - Các khoản phải thu	76.335.442.011	69.254.696.488
- Các khoản phải trả	(39.001.013.836)	(37.983.654.675)



## 2.5 Việc phân phối lợi nhuận 2025:

a. Lợi nhuận còn lại đến 31/12/2024:	293.948.815.358 đồng
b. Lợi nhuận sau thuế 2025 (tăng):	40.023.934.907 đồng
c. Phân phối lợi nhuận (giảm trong năm 2025):	đồng
- Phân phối lợi nhuận 2024:	22.598.585.576 đồng
+ Trích quỹ đầu tư phát triển (5%):	1.912.868.576 đồng
+ Trả cổ tức 10% (Đợt 2) bằng tiền mặt:	20.685.717.000 đồng
- Tạm ứng cổ tức 2025 (10%, Đợt 1):	20.685.717.000 đồng
d. Lợi nhuận còn lại chuyển sang 2026:	290.688.447.689 đồng

## 3. Công tác quản trị và điều hành

Năm 2025 là một năm thị trường tăng trưởng ấn tượng nhưng còn nhiều lực cản, Tuy nhiên, với sự chủ động và thích nghi nhanh chóng của các thành viên HĐQT và Ban Điều hành, công tác quản trị và điều hành của Công ty vẫn đảm bảo tính thống nhất, hiệu quả và linh hoạt.

Trong suốt năm qua, HĐQT và BĐH đã thực hiện nhiệm vụ với tinh thần trách nhiệm cao, không ngừng đánh giá đầy đủ các cơ hội và thách thức tìm kiếm cơ hội kinh doanh. BĐH đã triển khai quyết liệt các giải pháp quản trị rủi ro tài chính và tối ưu hóa quy trình vận hành, góp phần duy trì biên lợi nhuận ổn định trong bối cảnh thị trường bão hòa. Các quyết định điều hành được thực hiện quyết liệt, linh hoạt và kịp thời, góp phần quan trọng vào kết quả kinh doanh tích cực của Công ty.

Nhờ những nỗ lực chung, các chỉ tiêu và nhiệm vụ trọng yếu do Đại hội đồng cổ đông giao đã được hoàn thành và vượt kế hoạch đề ra, tiếp tục khẳng định sự ổn định và phát triển bền vững của Công ty trong năm 2025.

### B. Hoạt động của Ban kiểm soát

#### 1. Tình hình nhân sự và phân công nhiệm vụ

Năm 2025 nhân sự của Ban vẫn đủ 3 thành viên như đã được bầu và nhiệm vụ phân công cho từng thành viên vẫn giữ ổn định trong cả năm.

#### 2. Các hoạt động chính

Năm 2025, căn cứ vào nghị quyết của ĐHĐCĐ, nhiệm vụ quy định và được phân công, các thành viên đã chủ động hợp tác với các thành viên khác, các phòng ban, bộ phận của Công ty trong thực hiện nhiệm vụ.

Bên cạnh các nhiệm vụ thường kỳ, trong năm qua, Ban Kiểm soát đã chủ động mở rộng phạm vi hoạt động nhằm nâng cao năng lực quản trị rủi ro. Cụ thể, Ban đã tập trung giám sát chặt chẽ tính tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty trong các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành; đồng thời tăng cường rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ tại các khâu then chốt như quản lý dòng tiền và mảng đầu tư. Đặc biệt, Ban luôn chú trọng kiểm soát tính minh bạch trong các giao dịch với bên liên quan và chủ động phối hợp cùng đơn vị kiểm toán độc lập để nhận diện, cảnh báo sớm các rủi ro tài chính.



Trong năm, Ban đã tổ chức 3 cuộc họp để kiểm điểm việc thực hiện nhiệm vụ thời kỳ trước, triển khai nhiệm vụ của thời kỳ sau, thông tin về tình hình hoạt động của Công ty và trao đổi nghiệp vụ. Bên cạnh đó, Ban cũng luôn theo sát tình hình hoạt động của Công ty. Tham gia tư vấn giải quyết những vấn đề tồn tại và các vướng mắc lớn trong quá trình hoạt động về kế toán, tài chính và thuế.

Ngoài ra, Ban còn tiến hành việc thẩm tra các báo cáo tài chính quý, năm, các thành viên của Ban thông qua công tác nghiệp vụ của mình còn tiến hành giám sát thường xuyên các mặt hoạt động theo phạm vi và nhiệm vụ được phân công.

### **C. Kết luận**

Năm 2025 được đánh giá là một năm nhiều cơ hội và thách thức đan xen. Tuy nhiên, với tinh thần chủ động, linh hoạt và quyết tâm cao, tập thể lãnh đạo, đội ngũ cán bộ quản lý cùng toàn thể nhân viên đã thích ứng kịp thời với những thay đổi của thị trường.

Bên cạnh đó, sự ủng hộ và đồng hành của các cổ đông tiếp tục là nguồn động lực quan trọng giúp Công ty hoàn thành và vượt mức các chỉ tiêu, nhiệm vụ trọng yếu do Đại hội đồng cổ đông năm 2025 đề ra. Kết quả kinh doanh khả quan trong năm nay tiếp tục khẳng định sự vận hành hiệu quả, tuân thủ chặt chẽ các quy định của Điều lệ Công ty cũng như pháp luật Nhà nước, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

Trên đây là những đánh giá của Ban kiểm soát về tình hình tổ chức và hoạt động của Công ty và hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025, xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2026.

**TM. Ban kiểm soát**

**Trưởng ban**



**Nguyễn Hoàng Hiệp**

