

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
HỒNG PHÁT**



DỰ THẢO

VĂN KIẾN

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

Tài liệu lưu hành nội bộ

Tháng 6 năm 2026



**DỰ THẢO CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

TT	NỘI DUNG	Người thực hiện
	Đón tiếp đại biểu và phát văn kiện Đại hội.	Ban tổ chức
I	NGHI THỨC	
1	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu.	Đại diện Thư ký Đoàn
2	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông.	“
3	Trình Đại hội thông qua: - Chương trình Đại hội. - Danh sách Chủ tọa Đoàn và Thư ký Đoàn – Ban kiểm phiếu.	“
II	NỘI DUNG ĐẠI HỘI	
1	Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và dự thảo kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Công ty.	Bà Võ Ngọc Diệp Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Thông qua báo cáo thẩm tra hoạt động kinh doanh, tài chính năm 2025 và dự thảo kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát.	Bà Trần Thị Hồng Quyên Trưởng Ban kiểm soát
3	Thông qua tờ trình V/v Phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2025.	Ông Nguyễn Minh Hải Phó Chủ tịch HĐQT kiêm P.Tổng Giám đốc
4	Thông qua tờ trình V/v chế độ thù lao hàng tháng của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026.	“
5	Thông qua tờ trình V/v ủy quyền lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026.	Ông Trịnh Quang Hưng Phó Chủ tịch TT HĐQT
6	Thông qua tờ trình V/v chi thưởng vượt phần lợi nhuận chỉ tiêu kế hoạch năm 2026.	“
III	- Đại hội đóng góp ý kiến. - Giải đáp của Chủ tọa Đoàn và biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội.	Chủ tọa Đoàn
IV	KẾT LUẬN	
1	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội.	Đại diện Thư ký Đoàn
2	Phát biểu bế mạc đại hội và mời dùng cơm thân mật.	Chủ tọa Đoàn



DỰ THẢO

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

A. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

I. TỔNG QUAN VỀ KINH TẾ VIỆT NAM:

Trong năm 2025, kinh tế Việt Nam phục hồi tích cực với GDP đạt 8,02% thuộc nhóm tăng trưởng cao trong khu vực. Lạm phát được kiểm soát ở mức 3,21%, đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt trên 930 tỷ USD, tăng trưởng khoảng 18,2% tương ứng tăng 143,14 tỷ USD so với năm trước, trong đó xuất khẩu tiếp tục là động lực chính. Nguồn vốn FDI vào Việt Nam ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ, với tổng vốn đăng ký đạt khoảng 38,42 tỷ USD. Vốn FDI thực hiện (giải ngân) đạt kỷ lục cao nhất trong 5 năm qua, ước tính khoảng 27,6 tỷ USD, tăng gần 9% so với năm trước, cho thấy sức hấp dẫn ổn định của môi trường đầu tư. Đầu tư công được đẩy mạnh với tổng vốn giải ngân ước đạt trên 90% kế hoạch, đóng vai trò quan trọng trong kích thích tăng trưởng.

Chính sách tiền tệ được điều hành theo hướng nói lời thận trọng; mặt bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ so với năm 2024 nhưng tăng vào cuối năm 2025 và dự kiến tăng trong năm 2026. Thị trường bất động sản phục hồi từ nửa cuối năm 2025, nhờ tác động của việc hoàn thiện khung pháp lý (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi có hiệu lực từ 2025) và các chính sách tháo gỡ khó khăn cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp.

Năm 2025 thị trường bất động sản từng bước phục hồi sau chu kỳ điều chỉnh kéo dài từ 2022–2024. Tuy nhiên, quá trình phục hồi vẫn mang tính chọn lọc, trong đó các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và dòng tiền ổn định tiếp tục chiếm ưu thế.

Trong bối cảnh đó, Công ty Hồng Phát lựa chọn chiến lược thận trọng nhưng chủ động, tập trung vào: Duy trì dòng tiền từ hoạt động khai thác tài sản; Tái cấu trúc danh mục đầu tư; kiểm soát tốt chi phí; Đẩy nhanh tiến độ pháp lý các dự án trọng điểm nhằm chuẩn bị nguồn cung cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo.

Đối với Công ty, năm 2025 tiếp tục là một năm nhiều thử thách trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, chứng khoán. Tuy vậy, với chiến lược điều

hành linh hoạt, quản trị rủi ro chặt chẽ và tinh thần đoàn kết cao, Công ty đã từng bước thích nghi với điều kiện thị trường, duy trì hiệu quả hoạt động và kiểm soát tốt chi phí. Dù chưa đạt được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, nhưng kết quả kinh doanh năm nay vẫn cho thấy sự nỗ lực đáng ghi nhận trong bối cảnh thị trường chưa thực sự ổn định.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

(Số liệu Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ% kế hoạch
Tổng doanh thu:	82.000.000.000	48.242.949.058	58.83%
Tổng chi phí:	54.000.000.000	30.014.155.877	55.58%
Lợi nhuận trước thuế:	28.000.000.000	18.228.793.781	65.10%
Lợi nhuận sau thuế:	22.400.000.000	14.619.383.734	65.27%

1. Công tác chỉ đạo và điều hành

- Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty Hồng Phát đã thực hiện tốt vai trò lãnh đạo, chỉ đạo đúng chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước và Điều lệ Công ty, thực hiện quản trị thông qua việc ban hành các nghị quyết, quyết định và chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành triển khai thực hiện. HĐQT tuân thủ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT. HĐQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể lãnh đạo và cá nhân phụ trách; Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị đồng thời tham gia Ban Tổng Giám đốc, nhờ đó việc chỉ đạo, điều hành và phân công công việc được thực hiện trực tiếp, sát sao, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT; đối với nội dung các cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản được các thành viên HĐQT nghiên cứu thảo luận chi tiết và thống nhất trước khi biểu quyết. Các Nghị quyết, Quyết định được thông qua với mức độ đồng thuận cao và được Công ty triển khai thực hiện nghiêm túc.
- Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành đúng thẩm quyền, tuân thủ trình tự, thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật cũng như các quy định nội bộ của Công ty.
- Các thành viên HĐQT có năng lực chuyên môn, cùng với sự đoàn kết nội bộ, luôn đảm bảo lợi ích của Công ty, nỗ lực duy trì cổ tức cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động.

2/ Thông tin về Hội đồng quản trị

TT	Họ và tên	Chức danh
1	Bà Võ Ngọc Diệp	Chủ tịch - TGD
2	Ông Trịnh Quang Hưng	Phó Chủ tịch T.Trực
3	Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch - PTGD
4	Bà Trần Thị Thu	Thành viên
5	Bà Trịnh Thị Xuân Lan	Thành viên
6	Bà Trần Thị Ngà Huế	Thành viên
7	Bà Võ Thanh Trúc	Thành viên

3/ Thù lao Hội đồng quản trị năm 2025

- Tổng mức thù lao HĐQT và Ban kiểm soát đã thực hiện năm 2025 (kể cả tháng 13) là: 949.000.000 đồng, đạt 91,25%/kế hoạch 2025.

III. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025

- Trong năm 2025, HĐQT tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý và công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho 2 dự án: Khu đô thị mới phường An Bình (Khu 3) và Dự án chỉnh trang đô thị phường 3, TP. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (cũ).
- Duy trì hiệu quả các nguồn thu ổn định từ Trung tâm thương mại Hồng Phát và dự án nghĩa trang Cà Mau, trường mầm non và điện mặt trời.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt hơn 65%/ kế hoạch, dù chưa như kỳ vọng nhưng phản ánh nỗ lực đáng ghi nhận trong bối cảnh thị trường khó khăn chung.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế, chăm lo tốt đời sống cán bộ nhân viên, duy trì hoạt động xã hội và thiện nguyện.

IV. HẠN CHẾ:

Nhìn chung, đánh giá hoạt động 2025: ổn định hoạt động và duy trì dòng tiền; tái cấu trúc danh mục đầu tư; Chuẩn bị nền tảng pháp lý cho dự án trọng điểm Khu đô thị mới phường An Bình (Khu 3), Nhà ở xã hội của dự án Khu đô thị mới An Bình và Dự án chỉnh trang đô thị phường Vị Thanh; Kết quả đạt được chưa phản ánh toàn bộ tiềm năng của Công ty. Phần lớn giá trị nằm ở các dự án chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu; Chu kỳ phát triển dự án bị kéo dài bởi yếu tố pháp lý. Do đó, năm 2025 không phải là năm tối đa hóa lợi nhuận, mà là “năm chuẩn bị nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo”.

B. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026.

Năm 2026 được nhận định là giai đoạn then chốt của nền kinh tế Việt Nam, khi quá trình phục hồi và tái cơ cấu bước sang phát triển mới. Bối cảnh kinh tế tiếp tục có sự phân hóa rõ rệt giữa các ngành, lĩnh vực, đồng thời chịu tác động đan xen từ biến động kinh tế toàn cầu và các yếu tố nội tại biến động về giá xăng dầu, giá vận tải đã kéo theo sự gia tăng của hàng loạt chi phí đầu vào, các chính sách về thuế quan, bảo hộ thương mại của các nền kinh tế lớn, cũng như của các quốc gia có cấu trúc tương đồng với Việt Nam, đang tạo ra những thách thức không nhỏ; Điều này đòi hỏi doanh nghiệp phải chủ động thích ứng, nâng cao năng lực quản trị và xây dựng chiến lược đầu tư có trọng tâm, linh hoạt nhằm nắm bắt cơ hội và kiểm soát rủi ro hiệu quả.

Từ tình hình nêu trên, Công ty Hồng Phát nhận định năm 2026 vẫn còn nhiều khó khăn, các quy định pháp lý đang được tiếp tục hoàn chỉnh; Tuy nhiên với khả năng nội lực được tích lũy qua các năm, cùng chiến lược đầu tư thận trọng, linh hoạt, Công ty tiếp tục kiên định mục tiêu “hoàn tất các điều kiện pháp lý của các dự án trọng điểm, quản trị tài chính hiệu quả” để chuyển sang giai đoạn tăng trưởng từ năm 2027.

1/ Công ty đề ra chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026
Tổng doanh thu:	82.000.000.000
Tổng chi phí:	54.000.000.000
Lợi nhuận trước thuế:	28.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế:	22.400.000.000
Chi cổ tức	6%/năm

2/ Công ty thực hiện kế hoạch năm 2026 trên cơ sở:

- Đầu tư chứng khoán.
- Nguồn thu ổn định từ: Trung tâm thương mại Hồng Phát và dự án nghĩa trang Cà Mau, trường mầm non và điện mặt trời, cho thuê khu trung tâm thương mại tại Mỹ Xuyên.
- Thanh lý một số tài sản tồn kho.

3/ Các định hướng chính:

- Đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý các dự án trọng điểm
- Tăng cường công tác giới thiệu sản phẩm, khai thác tốt hơn nữa các dự án đã đầu tư, thúc đẩy tiến độ xây dựng, mở bán sản phẩm.

- Mở rộng hoạt động cho thuê hoặc thanh lý các tích sản chưa hiệu quả nhằm ổn định dòng tiền.
- Tái cấu trúc và nâng cao hiệu quả: Tinh gọn bộ máy; tăng năng suất lao động ứng dụng công nghệ trong quản trị
- Phát triển thương hiệu gắn liền với với trách nhiệm cộng đồng.

4/ Công tác Đảng – đoàn thể

- Phấn đấu đạt danh hiệu Chi bộ “Hoàn thành tốt nhiệm vụ năm 2026”.
- Duy trì sinh hoạt Chi bộ, Công đoàn chất lượng, thiết thực, đóng góp tích cực vào hoạt động Công ty.

C. KẾT LUẬN

Kính thưa Quý cổ đông,

Trong bối cảnh nền kinh tế vẫn còn nhiều bất ổn và thị trường bất động sản đang phục hồi chậm, HĐQT và Ban TGD Công ty Hồng Phát đã, đang và sẽ tiếp tục nỗ lực tối đa để vượt qua khó khăn, từng bước tháo gỡ các vướng mắc pháp lý các dự án đang ở giai đoạn quan trọng nhất: giai đoạn chuẩn bị để tăng trưởng. Chúng tôi tin rằng khi các điều kiện pháp lý sớm được tháo gỡ, Công ty sẽ bước vào chu kỳ phát triển mới với nền tảng vững chắc hơn. Xin trân trọng cảm ơn Quý vị Cổ đông đã luôn chia sẻ, đồng hành cùng Công ty và sự đoàn kết của CB.NV sẽ là nền tảng vững chắc để Công ty vươn lên mạnh mẽ trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

Thay mặt Ban điều hành Công ty, kính chúc Quý vị Cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



VÕ NGỌC DIỆP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		398.411.611.323	381.137.477.479
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>893.250.890</i>	<i>853.679.418</i>
1. Tiền	111		893.250.890	853.679.418
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>2.176.632.292</i>	<i>5.435.393.542</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	2.397.921.147	5.542.203.147
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(480.800.500)	(366.321.250)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	259.511.645	259.511.645
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>171.967.103.196</i>	<i>160.440.977.266</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	171.702.621.740	159.802.530.910
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	264.481.456	638.446.656
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>	<i>V.6</i>	<i>223.358.576.728</i>	<i>214.280.702.328</i>
1. Hàng tồn kho	141		223.358.576.728	214.280.702.328
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>16.048.217</i>	<i>126.724.625</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	16.048.217	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.13	-	126.724.625
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		190.716.132.717	174.700.595.195
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>16.227.760.000</i>	<i>16.227.760.000</i>
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.5	16.227.760.000	16.227.760.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>17.006.915.200</i>	<i>25.895.726.276</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	15.206.915.200	16.135.726.276
- Nguyên giá	222		25.539.804.819	25.539.804.819
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.332.889.619)	(9.404.078.543)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	1.800.000.000	9.760.000.000
- Nguyên giá	228		1.800.000.000	9.760.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>149.009.875.556</i>	<i>123.904.765.350</i>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	149.009.875.556	123.904.765.350
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>8.471.581.961</i>	<i>8.672.343.569</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	8.471.581.961	8.672.343.569
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		589.127.744.040	555.838.072.674

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		164.480.114.152	124.496.284.620
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	<i>310</i>		<i>164.480.114.152</i>	<i>124.496.284.620</i>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	1.531.151.353	1.802.751.803
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.901.320.000	1.614.320.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	4.011.545.698	2.600.274.577
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	686.624.301	269.774.959
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	22.656.050.645	5.323.456.645
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	131.500.000.000	109.690.000.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.193.422.155	3.195.706.636
<i>II. Nợ dài hạn</i>	<i>330</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		424.647.629.888	431.341.788.054
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>	<i>V.17</i>	<i>424.647.629.888</i>	<i>431.341.788.054</i>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		368.680.000.000	368.680.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		368.680.000.000	368.680.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.405.875.000	5.405.875.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50.561.754.888	57.255.913.054
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		35.942.371.154	43.255.918.767
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.619.383.734	13.999.994.287
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		589.127.744.040	555.838.072.674

Lê Thị Hạnh Chuyên
Người lập

Trần Thùy Anh
Kế toán trưởng




Võ Ngọc Diệp
Tổng Giám đốc
Cần Thơ, ngày 23 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/4/2025 và kết thúc ngày 31/3/2026


Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		40.471.828.233	41.779.463.393
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về BH và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	40.471.828.233	41.779.463.393
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	18.280.492.194	13.740.227.167
5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp dịch vụ	20		22.191.336.039	28.039.236.226
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.353.930.516	1.379.266.679
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	932.066.216	1.194.672.902
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		421.474.080	407.712.118
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	10.798.265.341	10.822.053.752
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.814.934.998	17.401.776.251
11. Thu nhập khác	31	VI.6	6.417.190.909	292.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.332.126	40.375.241
13. Lợi nhuận khác	40		6.413.858.783	(40.083.241)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.228.793.781	17.361.693.010
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.13	3.609.410.047	3.361.698.723
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.17	14.619.383.734	13.999.994.287
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	397	302
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-


Lê Thị Hạnh Chuyên
Người lập


Trần Thùy Anh
Kế toán trưởng




Võ Ngọc Diệp
Tổng Giám đốc
Cần Thơ, ngày 23 tháng 4 năm 2026



CTY CỔ PHẦN ĐTXD
HỒNG PHÁT
BAN KIỂM SOÁT

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

TP Cần Thơ, ngày 04 tháng 6 năm 2026



- BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**
- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
 - Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát;
 - Căn cứ báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP ĐTXD Hồng Phát đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt;
 - Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát;
 - Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2025.

Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về kết quả kiểm tra, giám sát các hoạt động Công ty trong năm 2025 cụ thể như sau:

I. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Nhìn chung trong năm vừa qua các thành viên bám sát nhiệm vụ trong lĩnh vực phân công, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế Công ty; Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên ngày 16/5/2025; Trung thành với lợi ích của Công ty và Cổ đông; Giữ được mối liên hệ thường xuyên trong BKS, giữa BKS với HĐQT và Ban TGD Công ty.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình, BKS luôn nhận được sự phối hợp và tạo điều kiện từ HĐQT, Ban TGD và các phòng ban, đơn vị trực thuộc để BKS thực hiện tốt nhiệm vụ của mình.

II. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

1. Hội đồng quản trị:

- HĐQT đã tuân thủ đầy đủ các Quy định của pháp luật trong công tác quản lý và điều hành Công ty; Luôn hoàn thiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- HĐQT đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm, bám sát Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, và các quy định khác của pháp luật; Ban hành đúng thẩm quyền và kịp thời giúp Ban TGD giải quyết những khó khăn trong điều hành hoạt động Công ty.

- Thực hiện tốt và tuân thủ các quy định và quy chế chi tiêu của Công ty. Ngoài ra còn ban hành các Quy định, Quy chế, Quyết định, Ủy quyền kịp thời cho toàn bộ hoạt động của Công ty.

- Ban kiểm soát nhất trí với báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT năm 2025, trong đó có nêu rõ những khó khăn thách thức, những kết quả đạt được, những vấn đề còn tồn đọng và các kế hoạch, giải pháp kỳ vọng cho năm 2026.

2. Ban Tổng Giám đốc:

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh của Công ty và tuân thủ đầy đủ các nghị quyết của HĐQT. Đồng thời chỉ đạo các phòng nghiệp vụ, bộ phận phòng ban trong Công ty thực hiện đúng nhiệm vụ được phân công. Hàng tháng các phòng, ban đều họp báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch và đề ra kế hoạch cho tháng tới với Ban TGD.

III. Thẩm định báo cáo tài chính nhiệm kỳ 2025:

1. Đánh giá công tác tài chính Kế toán, lập và kiểm toán báo cáo Tài chính.

- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt, được Đại hội đồng cổ đông thường niên ủy quyền cho HĐQT lựa chọn.

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã phản ánh trung thực chính xác trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh trong năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/4/2025 và kết thúc ngày 31/3/2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành.

- Công tác kế toán, lập báo cáo tài chính hàng năm được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, rõ ràng, minh bạch.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh:

Chỉ tiêu	Kế hoạch Năm 2025	Thực hiện Năm 2025	Tỷ lệ %
Tổng doanh thu:	82.000.000.000	48.242.949.658	58,83%
Tổng chi phí:	54.000.000.000	30.014.155.877	55,58%
Lợi nhuận trước thuế:	28.000.000.000	18.228.793.781	65,10%
Lợi nhuận sau thuế:	22.400.000.000	14.619.383.734	65,27%

3. Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/3/2026.

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/3/2026

Ban kiểm soát đã thẩm định và thống nhất số liệu báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty, cụ thể như sau:

Tổng tài sản	589.127.744.040	đồng
<i>Trong đó:</i>		
I. Tài sản ngắn hạn	398.411.611.323	đồng
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	893.250.890	đồng
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2.176.632.292	đồng
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	171.967.103.196	đồng
4. Hàng tồn kho	223.358.576.728	đồng
5. Tài sản ngắn hạn khác	16.048.217	đồng

II. Tài sản dài hạn	190.716.132.717	đồng
1. Các khoản phải thu dài hạn	16.227.760.000	đồng
2. Tài sản cố định	17.006.915.200	đồng
3. Tài sản dở dang dài hạn	149.009.875.556	đồng
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	đồng
5. Tài sản dài hạn khác	8.471.581.961	đồng
Tổng nguồn vốn	589.127.744.040	đồng
<i>Trong đó:</i>		
I. Nợ phải trả	164.480.114.152	đồng
1. Nợ ngắn hạn	164.480.114.152	đồng
2. Nợ dài hạn	0	
II. Vốn chủ sở hữu	424.647.629.888	đồng
1. Vốn chủ sở hữu	424.647.629.888	đồng
2. Nguồn kinh phí và các quỹ khác		

IV. Phương hướng nhiệm vụ của Ban kiểm soát trong năm 2026:

Nhằm góp phần cùng Công ty hoàn thành kế hoạch năm 2026 và hoàn thành nhiệm vụ kiểm tra, giám sát theo quy định của điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông giao, kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2026 dự kiến triển khai các công việc sau:

- Kiểm tra, giám sát theo đúng chức năng, nhiệm vụ đã được quy định tại luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

- Giám sát HĐQT, Ban TGD trong việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên và các nghị quyết, quyết định được Công ty ban hành trong năm 2026.

- Kiểm tra, thẩm định Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính trong niên độ kế toán hàng tháng, quý, năm của Công ty. Xem xét sổ sách kế toán và các tài liệu khác của Công ty khi xét thấy cần thiết.

- Kiến nghị với HĐQT và Ban TGD các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.

- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát, theo điều lệ Công ty và theo qui định của luật Doanh nghiệp hiện hành.

V. Kết luận và kiến nghị.

Năm 2025, thị trường bất động sản tiếp tục rơi vào giai đoạn suy giảm sâu và trầm lắng trên diện rộng, tạo áp lực lớn lên hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã chủ động nhận diện thách thức, kịp thời triển khai các giải pháp ứng phó linh hoạt, tối ưu chi phí

và tái cấu trúc hoạt động. Nhờ sự điều hành quyết liệt và định hướng phù hợp, Công ty đã duy trì được sự ổn định tương đối, với lợi nhuận sau thuế đạt hơn 65% kế hoạch đề ra. Kết quả này không chỉ thể hiện nỗ lực vượt khó mà còn tạo tiền đề vững chắc cho Công ty sẵn sàng bứt phá khi thị trường hồi phục, tiếp tục củng cố niềm tin và sự đồng hành của Quý cổ đông trong chặng đường phát triển bền vững phía trước.

Đề phân đấu hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế 2026 Ban kiểm soát đề nghị HĐQT một số ý sau:

1. Tăng cường công tác quản trị và điều hành, tạo điều kiện để Công ty ổn định, đạt chỉ tiêu tài chính Đại hội đồng cổ đông giao, đảm bảo lợi ích cho Công ty và cổ đông.
2. Cần phát huy vai trò và năng lực trong công tác lãnh đạo điều hành, quản lý để hoàn thành chỉ tiêu nhiệm vụ trong năm 2026
3. Hàng năm cần rà soát, điều chỉnh các định mức thu - chi cho phù hợp với tình hình thực tế tại Công ty và đúng quy định pháp luật.
4. Nâng cao tính hiệu lực và áp dụng nghiêm các biện pháp chế tài trong thực hiện các qui định, nội quy, quy chế hoạt động của Công ty;

Trên đây là báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn và kính chúc Quý đại biểu, Quý cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng kính chào!

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



TRẦN THỊ HỒNG QUYÊN



**CTY CỔ PHẦN ĐTXD
HỒNG PHÁT**
Số: 01/TTr.HP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TP Cần Thơ, ngày 04 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
V/v Phân phối lợi nhuận năm 2025

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt.
- Căn cứ biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát ngày 08/5/2026.

Nay Hội đồng quản trị trân trọng kính trình Đại hội thông qua tờ trình V/v phân phối lợi nhuận năm 2025, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT: đồng
Tổng doanh thu:	48.242.949.058
Tổng chi phí:	30.014.155.877
Lợi nhuận trước thuế:	18.228.793.781
Lợi nhuận sau thuế:	14.619.383.734
Trích lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để chi cổ tức 2025	3.814.616.266
Chi cổ tức cho cổ đông năm 2025 là 5%/năm bằng tiền	18.434.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại	32.127.754.888

Thời gian chi trả cổ tức: từ ngày 04/6/2026.

Trân trọng kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông
- Lưu HC./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

VÕ NGỌC DIỆP



**CTY CỔ PHẦN ĐTXD
HỒNG PHÁT**
Số: 02/TTr.HP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TP Cần Thơ, ngày 04 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
V/v Chế độ thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát;
- Căn cứ kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát;
- Căn cứ biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát ngày 08/5/2026.

Nay Hội đồng quản trị trân trọng kính trình Đại hội chấp thuận chế độ thù lao hàng tháng của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026 (kể cả tháng 13) là: **80.000.000 đồng/tháng** (Tám mươi triệu đồng một tháng).

Kính trình Đại hội chấp thuận đề nghị và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị thực hiện việc phân bổ chế độ chi thù lao nêu trên cho từng thành viên theo chức danh và sự cống hiến đóng góp xây dựng Công ty.

Trân trọng kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông
- Lưu HC./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

VÕ NGỌC DIỆP



**CTY CỔ PHẦN ĐTXD
HỒNG PHÁT**
Số: 03/TTr.HP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TP Cần Thơ, ngày 04 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
V/v Ủy quyền cho Hội đồng quản trị
lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát;
- Căn cứ kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát;
- Căn cứ biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát ngày 08/5/2026.

Nhằm thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, đồng thời nâng cao tính chuyên nghiệp, công khai, minh bạch trong công tác quản trị điều hành.

Nay Hội đồng quản trị trân trọng kính trình Đại hội chấp thuận ủy quyền cho Hội đồng quản trị được lựa chọn đơn vị kiểm toán cho Công ty trong năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/4/2026 đến hết ngày 31/3/2027 trong danh sách các đơn vị kiểm toán được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Trân trọng kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông
- Lưu HC./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

VÕ NGỌC DIỆP



TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
V/v chi thưởng phần vượt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận năm 2026

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát;
- Căn cứ kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát;
- Căn cứ biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần ĐTXD Hồng Phát ngày 08/5/2026.

Nay Hội đồng quản trị trân trọng kính trình Đại hội chấp thuận V/v chi thưởng phần vượt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận năm 2026, cụ thể như sau:

- Tỷ lệ thưởng phần vượt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận từ 5% trở lên, được trích từ 3% đến 5% trên tiền lợi nhuận vượt kế hoạch.
- Đối tượng được thưởng: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc Công ty. Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị phân bổ cụ thể.

Kính trình Đại hội chấp thuận và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị thực hiện việc chi thưởng nêu trên theo quy định.

Trân trọng kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông
- Lưu HC./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

VÕ NGỌC DIỆP