

Số: 89 /2026/BC-CT

V/v : Thực hiện SXKD năm 2025; 5 năm 2021-
2025 và KHSXKD năm 2026; 5 năm 2026-2030
(sửa đổi, bổ sung)

Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025, 5 NĂM TỪ 2021-2025 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026, 5 NĂM TỪ 2026-2030 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

Kính thưa : - Đoàn chủ tịch
- Các Quý vị cổ đông
- Các Quý vị đại biểu

A. TÌNH HÌNH CHUNG :

1. Thuận lợi :

- Ngày 29/5/2025, Quốc hội có Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định 192/NĐ-CP ngày 01/7/2025 tạo điều kiện giao Chủ đầu tư đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội khi dự án đã có Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (theo Điều 6, khoản 1 – NĐ 192); Công ty đã lập và nộp hồ sơ Đề xuất thực hiện Nhà ở xã hội tại phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội (trước đây là dự án Nhà ở bán cho CBCS Công an quận Ba Đình). Dự án đang được Sở Xây dựng thẩm định và lấy ý kiến của các Sở ngành liên quan.

- Ngày 30/11/2024, Quốc hội có Nghị quyết số 171/2024/QH15 cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Công ty đã lập, nộp hồ sơ và đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận tại Thông báo số 884/TB-UBND đối với dự án Nhà ở bán cho cán bộ giáo viên Trường Cao đẳng du lịch.

- Ngày 24/6/2025, UBND Thành phố đã có Quyết định số 3109/QĐ-UBND v/v Chấp thuận Điều chỉnh chủ trương dự án công trình cây xanh thể dục thể thao (CXTT).

- Ngày 24/6/2025, UBND Thành phố đã có Quyết định số 3108/QĐ-UBND v/v Chấp thuận Điều chỉnh chủ trương dự án Khu đô thị mới Trung Văn.

2. Khó khăn:

- Vốn chủ sở hữu Công ty có hạn không đáp ứng đủ theo qui định cho các dự án Công ty đang triển khai.

- Từ cuối năm 2019 đến hết năm 2021 nền kinh tế ảnh hưởng nhiều do đại dịch Covid 19.

- Các dự án của Công ty đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và đã có dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, được điều chỉnh chủ trương đầu tư, tiến độ triển khai chậm do Thành phố có nhiều thay đổi cơ chế chính sách về quản lý đầu tư, thay đổi chính quyền 2 cấp.

- Công tác giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn do thời gian thực hiện dự án kéo dài, thay đổi cán bộ của các cơ quan quản lý, thay đổi mô hình chính quyền 2 cấp, công tác kiện toàn bộ máy chuyên trách của chính quyền địa phương ảnh hưởng đến việc thực hiện của Công ty.

B. KẾT QUẢ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 ; 5 NĂM TỪ 2021-2025:

PHẦN I: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

I. Các chỉ tiêu SXKD năm 2025:

ĐVT : triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH/KH
1	Tổng giá trị SXKD	37.396	20.259	54,2%
2	Tổng doanh thu (có VAT)	11.396	17.719	155%
3	Lợi nhuận sau thuế			

II. Kết quả thực hiện các hoạt động SXKD năm 2025:

II.1 . Khởi dự án:

1. Công trình Cây xanh thể thao (CXTT) - KĐT mới Trung Văn

Quyết định Điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3109/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về Dự án Công trình cây xanh thể dục thể thao (CXTT).

Công ty đang triển khai các thủ tục về Quy hoạch TMB rút gọn, lập Hồ sơ thiết kế cơ sở đối với Dự án đồng thời thực hiện chủ trương của Đại hội đồng cổ đông Công ty về việc tìm kiếm đối tác tham gia Hợp tác đầu tư thực hiện Dự án.

2. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán cho giáo viên trường Cao đẳng du lịch Hà Nội và các đối tượng có nhu cầu khác :

Ngày 17/7/2025, UBND Thành phố Hà Nội có Thông báo số 884/TB-UBND về việc Chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm (đợt 2) theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Ngày 24/9/2025, Ban lãnh đạo Công ty đã phê duyệt Tờ trình số 249/-2025/TTr-CT về Kế hoạch thực hiện dự án theo hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 5743/SNNMT-QHKHSDĐ.

Dự án đã có danh mục trong danh mục dự án phát triển nhà ở xã hội cập nhật giai đoạn 2021-2030 của UBND thành phố Hà Nội.

3. Dự án Khu đô thị mới Trung Văn:

Ngày 21/6/2025, UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 3108/QĐ-UBND về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Trung Văn.

Dự án cơ bản đã hoàn thành, đã đưa vào khai thác sử dụng trong nhiều năm

Công ty đang làm việc với UBND phường Đại Mỗ để báo cáo, rà soát hồ sơ dự án, kiện toàn hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư, Tổ công tác để triển khai công việc tiếp theo.

4. Dự án Nhà ở xã hội tại phường Ngọc Hà (trước đây là dự án Nhà ở bán cho cán bộ chiến sỹ công an quận Ba Đình):

Ngày 10/9/2025, Ban lãnh đạo Công ty đã có Tờ trình số 227/2025/TTr-CT trình HĐQT v/v Phê duyệt hình thức lựa chọn nhà đầu tư, tên dự án, quy mô dự án, tổng mức đầu tư, tên dự án và tiến độ thực hiện dự án.

Ngày 20/01/2026, HĐQT Công ty đã có Nghị quyết số 40/2026/NQ-HĐQT4 về việc Phê duyệt Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư, Tên dự án, Quy mô - Tổng mức đầu tư và Tiến độ thực hiện dự án.

Ngày 05/02/2026, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội (tên gọi cũ: Đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ chiến sỹ công an quận Ba Đình và các đối tượng khác tại xứ đồng Bảo Vân – phường Ngọc Hà) nộp tại Trung tâm hành chính công thành phố Hà Nội, mã số hồ sơ H26.18-260205-170094.

Ngày 12/02/2026, Sở xây dựng Hà Nội đã có Văn bản số 2258/SXD-PTĐT lấy ý kiến Sở Tài chính, sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Nông nghiệp & Môi trường, UBND phường Ngọc Hà về Hồ sơ đề xuất dự án.

5. Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng:

- Ngày 10/4/2024 UBNDTP đã có Văn bản số 1035/UBND-ĐT v/v chấm dứt hiệu lực, thu hồi Văn bản 2376/UBND-XDĐT ngày 18/4/2008; Chấp thuận chủ trương đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định.

- Ngày 12/8/2025 Công ty đã có Văn bản số 124/2025/CV-CT gửi UBND Thành phố v/v Triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng tại phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

- Ngày 10/09/2025, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 11837/SXD-PTĐT v/v triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng tại phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

- Ngày 12/9/2025, Công ty đã có Văn bản số 226/2025/CV-CT gửi Sở Xây dựng v/v Triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng tại phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

6. Dự án Khu đất tại 76 An Dương:

1050
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG
HÀ NỘI
XÂY DỰNG

Quyết định 3812/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND thành phố về việc gia hạn thời gian sử dụng đất tại 76 An Dương (Khu đất đã được điều chỉnh GCN QSDĐ và gia hạn đến năm 2029).

Tổ chức quản lý và khai thác mặt bằng khu đất để bù đắp tiền thuê thuê đất xác định lại từ năm 2023 đến hết năm 2029.

II.2 . Khối Xây lắp:

1. Công trình cải tạo khu vực làm việc 76 An Dương:

- Ngày 12/2/2025, HĐQT đã có Nghị quyết phê duyệt bố trí sắp xếp lại nhà Nhà B1, B4, dãy 11 gian và kế hoạch Lựa chọn nhà thầu thi công sửa chữa nhà B1 và nhà 11 gian.

- Lập kế hoạch, hồ sơ mời thầu; Bán hồ sơ mời thầu; Chấm thầu; Lựa chọn nhà thầu thi công sửa chữa nhà B1 và nhà 11 gian.

- Tổ chức thi công, giám sát, quản lý chất lượng; Nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng; Thanh quyết toán gói thầu.

2. Công tác thu hồi công nợ:

- Phối hợp với Chủ đầu tư (BQLDA đầu tư xây dựng CTGT TP Hà Nội) ký phụ lục hợp đồng Hạng mục di chuyển các công trình điện cao thế, hạ thế đoạn Bảo tàng dân tộc học – Viện Vật lý.

- Phối hợp với BQLDA đầu tư xây dựng quận Tây Hồ làm việc với Sở Tài chính về việc quyết toán vốn dự án: công trình Kè Hồ Tây.

- Phối hợp với Ban QLDA Đầu tư xây dựng công trình Giao thông TP Hà Nội lập hồ sơ giám trừ theo kết luận của Thanh tra Bộ xây dựng.

- Phối hợp với Chủ đầu tư (Ban quản lý hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội) về Quyết toán công trình Nhà máy nước Gia Lâm.

3. Công trình ĐTXD HTKT ngoài hàng rào 02 dự án thí điểm xây dựng nhà ở cho công nhân thuê tại xã Kim Chung:

- Phối hợp cùng nhà thầu (Công ty CP Đầu tư xây dựng Dân dụng Hà Nội) làm quyết toán hợp đồng xây lắp và phá dỡ.

- Rà soát, kiểm tra các hợp đồng tư vấn thiết kế, giám sát thuộc gói thầu

II.3 . Khối quản lý vận hành sau đầu tư:

1. Quản lý khai thác cho thuê :

Tiếp tục quản lý cho thuê mặt bằng các khu CC, Nhà nổi số 2 Tòa chung cư CT3, Tầng 1 Tòa chung cư CT4, Tầng 1 chung cư 46 B Lạc Trung.

2. Kinh doanh khai thác dịch vụ đô thị :

Tiếp tục thực hiện các hợp đồng dịch vụ với các Ban quản trị tòa nhà. Tăng cường công tác giám sát, củng cố nâng cao chất lượng dịch vụ, đưa ra nhiều giải pháp chăm sóc khách hàng, đáp ứng các yêu cầu của các Ban quản trị.

PHẦN II: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD 5 NĂM TỪ 2021 -2025

ĐVT: triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025		Tổng	
		Kế hoạch	Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện
1	Tổng giá trị sản lượng	100.500	52.604	54.000	20.862	32.250	21.500	50.000	15.992	37.396	20.259	274.146	131.217
2	Tổng giá trị doanh thu (có VAT)	22.000	19.012	25.000	18.885	27.000	22.795	25.000	15.992	11.396	18.352	110.396	95.036
3	Lợi nhuận sau thuế	4.000	-2.316	850	-1.429	1.500	-5.880	5.000	-9.187			11.350	-18.812
4	Nộp Ngân sách		5.310		1.674		4.965					2.500	11.949

PHẦN III : KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026:

I. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD:

ĐVT: triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026
1	Tổng giá trị SXKD	77.515
2	Tổng doanh thu (có VAT)	19.015
3	Lợi nhuận sau thuế	-2.350

II. Kế hoạch các nhiệm vụ, công tác trọng tâm:

II.1. Khối dự án:

1. Công trình Cây xanh thể thao (CXTT) - KĐT mới Trung Văn.

- Tìm kiếm đối tác có năng lực kinh nghiệm tham gia hợp tác thực hiện Dự án.
- Quy hoạch tổng mặt bằng rút gọn đối với khu đất Dự án;
- Lập, thẩm định, phê duyệt Dự án.

- Thủ tục về thuê đất - tính tiền sử dụng đất.
- Tổ chức thi công xây dựng công trình – Triển khai tự vận hành hoặc tìm đơn vị cho thuê vận hành khai thác.

2. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán cho giáo viên trường Cao đẳng du lịch Hà Nội và các đối tượng có nhu cầu khác.

- Phối hợp với UBND phường Nghĩa Đô rà soát, chuẩn xác lại ranh giới, mốc giới, diện tích tại Trích lục (bản vẽ) vị trí khu đất.

- Làm việc với Sở Nông nghiệp và Môi trường để kiểm tra sự trùng khớp với ranh giới các dự án liền kề.

- Phối hợp với UBND phường Nghĩa Đô để thực hiện về mục tiêu, quy mô, ranh giới, diện tích dự án;

- Làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai để nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đăng ký vào sổ địa chính và thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Làm việc với Sở Tài chính để được hướng dẫn lập, thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

- Làm việc với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và UBND phường Nghĩa Đô để được hướng dẫn tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng.

- Thủ tục Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai.

3. Dự án Khu đô thị mới Trung Văn:

- Phối hợp với Chính quyền địa phương để kiện toàn Hội đồng bồi thường GPMB đối với Dự án.

- Bố trí nguồn vốn để triển khai công tác Đền bù GPMB.

- Bố trí nguồn vốn để triển khai thi công tuyến D1.

4. Dự án Nhà ở xã hội tại phường Ngọc Hà (trước đây là dự án Nhà ở bán cho cán bộ chiến sỹ công an quận Ba Đình):

- Làm việc với UBND phường Ngọc Hà, Ban quản lý dự án phường Ngọc Hà làm rõ Quy hoạch, tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường gần ô đất dự kiến xây dựng nhà ở xã hội. Đề xuất phương án mở rộng ranh giới dự án để kết nối hạ tầng với dự án mở rộng ngách 86 ngõ 279 đường Đội Cấn để có lối tiếp cận dự án, đầu nối hạ tầng;

- Theo bám các Sở, UBND phường Ngọc Hà tham gia ý kiến theo Văn bản số 3358/SXD-PTĐT ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng.

- Thuê đơn vị tư vấn đo đạc, lập Quy hoạch để xây dựng phương án đầu tư theo phạm vi ranh giới điều chỉnh và chỉ tiêu quy hoạch theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Hoàn thiện lại hồ sơ đề xuất theo ý kiến của các Sở ngành liên quan (nếu có);

- UBND thành phố ra Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội.

- Trên cơ sở nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của Dự án, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội tiếp tục xây dựng kế hoạch công việc và kế hoạch tài chính để triển khai Dự án.

5. Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng:

- Gửi Văn bản đến HĐND, UBND Thành phố về việc có sự chồng lấn dự án giữa các Nhà đầu tư.

- Gửi Văn bản đề nghị Tổng công ty Đầu tư & phát triển nhà Hà Nội kiến nghị HĐND thành phố, UBND thành phố triển khai Dự án Nhà ở xã hội theo hướng “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với Dự án”.

- Đàm phán và ký Hợp đồng hợp tác với các đối tác có năng lực tài chính.

- Đề xuất Sở Xây dựng báo cáo UBND thành phố cập nhật Dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở, Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2026 - 2030.

- Lập và trình Chủ trương đầu tư Dự án triển khai theo hướng dẫn tại Nghị định số 192/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết Nghị quyết 201/2025/QH15 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

6. Dự án Khu đất tại 76 An Dương:

- Theo bám và làm việc với Viện Quy hoạch - Xây dựng Hà Nội, các Nhà đầu tư tham gia đề xuất Dự án để tìm hiểu các thông tin về quy hoạch điều chỉnh và định hướng triển khai, cơ chế triển khai đối với Dự án Trục Đại lộ cảnh quan sông Hồng.

- Trên cơ sở đó đề xuất phương án triển khai đối với Khu đất 76 An Dương.

7. Dự án Đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật xã Kim Chung, huyện Đông Anh:

- Xong thẩm định quyết toán chi phí đền bù GPMB.

- Hoàn chỉnh quyết toán dự án.

II.2. Khởi xây lắp:

Tiếp tục làm việc với các Chủ đầu tư về quyết toán công trình, thu hồi công nợ, chú trọng các công trình có nguồn vốn Ngân sách cấp.

II.3 . Khởi quản lý vận hành sau đầu tư:

1. Quản lý khai thác cho thuê :

Tiếp tục quản lý cho thuê mặt bằng các khu CC, Nhà nổi số 2 Tòa chung cư CT3, Tầng 1 Tòa chung cư CT4, Tầng 1 khu chung cư 130 Đốc Ngũ, Tầng 1 chung cư 46 B Lạc Trung .

2. Kinh doanh khai thác dịch vụ đô thị :

Tiếp tục thực hiện các hợp đồng dịch vụ với các Ban quản trị tòa nhà . Tiếp tục tìm kiếm và đấu thầu dịch vụ các tòa nhà khác để nâng cao chất lượng quản lý dịch vụ, cạnh tranh được với các đơn vị khác.

III. Kế hoạch các tổ chức đoàn thể, phong trào thi đua, hoạt động từ thiện xã hội:

Trong năm 2025, Công ty phát động phong trào ủng hộ đồng bào bị lũ lụt tại miền Trung với mức đóng góp 1 ngày lương/1 CBNV.

PHẦN IV : KẾ HOẠCH SXKD 5 NĂM TỪ 2026 -2030

1. Mục tiêu, nhiệm vụ SXKD 5 năm từ 2026-2030 :

- Mục tiêu chính trong những năm tới là Công ty tiếp tục tập trung phát triển Lĩnh vực đầu tư dự án.

- Nâng cao Vốn chủ hữu của Công ty đáp ứng nhu cầu theo quy định để tiếp tục thực hiện các dự án.

- Tiếp tục nâng cao năng lực để duy trì , phát triển hệ thống kinh doanh dịch vụ đô thị tại các tòa nhà do Công ty làm chủ đầu tư và các dự án khác.

- Đảm bảo duy trì ổn định công việc, mức thu nhập cho cán bộ nhân viên. Đảm bảo thu nhập ổn định tối thiểu 11.000.000 đồng/người/tháng.

2. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD 5 năm từ 2026- 2030 :

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	2026	2027	2028	2029	2030	Tổng cộng
1	Tổng giá trị sản lượng	77.515	464.670	410.327	303.736	29.776	1.286.024
2	Tổng giá trị doanh thu	19.015	31.072	639.165	1.602.967	93.070	2.354.217
3	Lợi nhuận sau thuế	-2.350	6.725	7.610	65.560	136.571	214.116

Trên đây là báo cáo tình hình Thực hiện SXKD năm 2025; 5 năm 2021-2025 và KHSXKD năm 2026; 5 năm 2026-2030 của Ban điều hành.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Hội đồng quản trị.
- Lưu P6, P1

BAN ĐIỀU HÀNH
TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG
HÀ NỘI
TÂY HỒ TR. HÀ NỘI

Vũ Mạnh Quyền