

Hà Nội, ngày 20 tháng 5 năm 2026



**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CPĐTPT NHÀ HÀ NỘI SỐ 5**

Về hoạt động của Ban kiểm soát, về đánh giá hoạt động quản lý điều hành của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc Công ty và tình hình tài chính của Công ty năm 2025

Kính thưa Quý cổ đông !

- Căn cứ LDN 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020
- Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5;
- Căn cứ Báo cáo kiểm toán số 229/ 2026/BCKT-TC/AVA.NV6 về Báo cáo Tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5 do Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA) thực hiện ngày 17/03/2025;
- Căn cứ tình hình thực tế của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5.

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5 về hoạt động của Ban kiểm soát, về đánh giá công tác quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty năm 2025.

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Thành phần của Ban kiểm soát:

Năm 2025, hoạt động của Ban kiểm soát Công ty có đủ 3 kiểm soát viên, làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, bao gồm các ông bà:

- Bà Phan Quỳnh Mai : Trưởng ban
- Bà Đặng Thị Ngọc Hà : Ủy viên
- Bà Nguyễn Hoàng Linh : Ủy viên

2. Căn cứ để thực hiện hoạt động kiểm soát:

- Các quy định của Nhà nước có liên quan đến hoạt động của Công ty cổ phần;

- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty, Điều lệ sửa đổi được ĐHCĐ thường niên của Công ty thông qua ngày 10/04/2021;

- Hệ thống quy chế nội bộ của Công ty;

- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Ban giám đốc Công ty;

- Điều kiện thực tế có liên quan đến hoạt động của Công ty.

3. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Phạm vi kiểm soát

Ban kiểm soát đã triển khai thực hiện các công việc trọng tâm sau đây:

- Xây dựng và ban hành kế hoạch công tác giám sát năm 2025, xây dựng kế hoạch công tác của từng kiểm soát viên BKS.

- Ban kiểm soát được cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, được tham dự cuộc họp Hội đồng quản trị, được tham gia ý kiến với các vấn đề nêu tại cuộc họp.

- Trong năm 2025, Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến hoạt động quản trị và quản lý điều hành của Công ty

- Kiểm soát tài chính: Kiểm tra các Báo cáo tài chính theo định kỳ để đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, phối kết hợp trao đổi làm việc cùng bộ phận tài chính kế toán nhằm xem xét ảnh hưởng của các vấn đề liên quan đến công tác lập báo cáo tài chính.

Phương pháp kiểm soát

- BKS tham dự các cuộc họp quan trọng của HĐQT và ban Giám đốc để nắm bắt tình hình KD thực tế của Công ty.

- BKS đã thực hiện đúng chức năng giám sát công tác SXKD của Công ty, giám sát việc thực hiện nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã giao cho HĐQT và ban Giám đốc Công ty.

- BKS đã thẩm tra các báo cáo tài chính định kỳ trước khi đệ trình HĐQT và trao đổi với kiểm toán viên về 1 số các vấn đề liên quan đến báo cáo thường niên về hoạt động SXKD, kế hoạch của Công ty theo báo cáo của đơn vị kiểm toán độc lập.

II. KẾT QUẢ THẨM TRA BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban kiểm soát đã soát xét kiểm tra Báo cáo tài chính năm 2025 của công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5, nội dung chi tiết như sau:

Công ty đã thực hiện quyết toán và kiểm toán độc lập báo cáo tài chính theo đúng quy định của pháp luật hiện hành có liên quan, Ban kiểm soát thống nhất với số liệu

báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty (đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam).

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5 tại ngày 31/12/2025 cũng như báo cáo 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.

Sổ sách kế toán rõ ràng, minh bạch, việc tính toán ghi chép các số liệu trong báo cáo rất khoa học, phản ánh trung thực và đúng nguyên tắc, việc luân chuyển sử dụng và lưu trữ bảo quản chứng từ hợp pháp, hợp lệ, hợp lý.

Số liệu tài chính được tóm tắt như sau:

Bảng cân đối kế toán

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Tổng tài sản	441.573.104.358	484.019.018.910
1.1	Tài sản ngắn hạn	327.245.765.738	371.630.145.627
1.2	Tài sản dài hạn	114.327.338.620	112.388.873.283
2	Tổng nguồn vốn	441.573.104.358	484.019.018.910
2.1	Nợ phải trả	130.054.751.344	171.506.208.083
2.2	Nguồn vốn chủ sở hữu	311.518.353.014	312.512.810.827
	- Quỹ đầu tư phát triển	131.257.198.272	121.729.195.646
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi	14.676.547.738	11.717.519.323

100
CÔ
CÔ
TƯ
NHÀ
S
KIẾ

❖ Kết quả sản xuất kinh doanh

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	227.896.172.935
2	Giá vốn hàng bán	119.056.163.762
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	108.840.009.173
4	Doanh thu từ hoạt động tài chính	5.481.533.182
5	- Chi phí quản lý doanh nghiệp - Chi phí bán hàng	29.833.454.507 3.565.424.124
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	80.922.663.724
7	Lợi nhuận khác	-363.083.371
8	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	80.559.580.353
9	Lợi nhuận sau thuế TNDN	63.320.017.506
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu lưu hành	103.615

(Chi tiết xem trong báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025 của công ty)

III. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Trong tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp khó lường, kinh tế VN không nằm ngoài những khó khăn thách thức của nền kinh tế thế giới, mặt khác với những thay đổi về chính sách thắt chặt cũng là một trở ngại lớn đối với các doanh nghiệp Việt Nam, mặc dù gặp nhiều khó khăn trong công tác SXKD nhưng dưới sự chỉ đạo của HĐQT, ban Giám đốc công ty và toàn thể CBCNV công ty đã vượt qua những khó khăn thách thức để hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

Một số các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Tổng doanh thu năm 2025 là 234.044 tỷ (Hai trăm ba mươi tư tỷ không trăm bốn bốn triệu đồng) đạt 179,07% so với số kế hoạch. Lợi nhuận trước thuế năm 2025 là 80.559 tỷ (Tám mươi tỷ, năm trăm năm chín triệu đồng), các khoản nộp ngân sách là 39 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 là 311.518 tỷ (Ba trăm mười một tỷ, năm trăm mười tám triệu), đảm bảo duy trì và bảo toàn vốn chủ sở hữu.

Hệ số nợ phải trả /vốn chủ sở hữu (D/E) = 0.42 lần tại thời điểm 31/12/2025, tỷ lệ D/E thấp cho thấy hoạt động của doanh nghiệp an toàn và có tiềm lực tài chính tốt.

Tỷ suất lợi nhuận /vốn chủ sở hữu (ROE) của doanh nghiệp đạt 15% cho thấy khả năng sinh lời của doanh nghiệp cao, mỗi một đồng vốn được chi tiêu đúng đắn.

Qua báo cáo nêu trên, có thể nhận thấy: Các chỉ tiêu chủ yếu như lợi nhuận và doanh thu nhìn chung đạt vượt mức so với kế hoạch đại hội đồng cổ đông đặt ra, lãi cơ bản trên cổ phiếu lưu hành **103.615** (một trăm lẻ ba ngàn, sáu trăm mười lăm đồng) trên 1 CP. Mức chi cổ tức dự kiến năm 2025 là 60%, đây mức cổ tức rất cao trong tình hình kinh tế hiện nay.

Ngoài ra Công ty đã chú trọng tăng cường công tác truyền thông, marketing và đạt được nhiều kết quả rất tích cực.

ĐVT : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Số Kế hoạch	Số Thực hiện	TH/KH (%)
1	Doanh thu đầu tư dự án BĐS	100.000	172.576.4	
2	Doanh thu nhận thầu xây lắp	12.000	34.246.3	
3	Doanh thu cho thuê BĐS, dịch vụ	16.700	21.073.4	
4	Doanh thu HĐTC + khác	2.000	6.148.5	
5	Lợi nhuận trước thuế	20.000	80.559.6	
6	Lợi nhuận sau thuế	16.000	63.320	
	Tổng doanh thu	130.700	234.044.6	179,07

IV. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng quản trị đã thực hiện Giám sát ban Giám đốc trong việc triển khai nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo sâu sát mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty và đưa ra các giải pháp phù hợp với tình hình thực tế, nhằm hoàn thành kế hoạch, đảm bảo lợi ích cho Công ty và các cổ đông.

Ban giám đốc đã theo sát và triển khai kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị cũng như Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Ban Giám đốc tổ chức và duy trì các cuộc họp giao ban tuần, họp bất thường khi có vấn đề phát sinh, kịp thời đưa ra các chỉ đạo, giải pháp tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong công tác điều hành

1.Sử dụng nguồn nhân lực:

Chi tiết theo biểu số liệu sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch	Thực hiện	TH/KH (%)
1	Số Lao động	Người	220	175	
	Trong đó: Trực tiếp	Người		90	
	Gián tiếp	Người		85	
2	Quỹ lương chung	Tỷ đồng		26.681	
	Trong đó: Quỹ lương cho LĐ trực tiếp	Tỷ đồng		9.092	
	Quỹ lương cho LĐ gián tiếp	Tỷ đồng		17.589	
3	Thu nhập bình quân				
	Trong đó: TN cho LĐ trực tiếp	trđ/tháng	8.5	8.5	
	TN cho LĐ gián tiếp	trđ/tháng	15	17	

Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng lao động theo đúng quy định của Luật LĐ, tham gia BHXH, BHYT, BHTN.. đầy đủ, thực hiện tốt các chế độ chính sách dành cho người lao động như bồi dưỡng độc hại, ăn ca, mua sắm thiết bị bảo hộ và chi phí tham quan du lịch lễ tết....

2.Công tác hoàn thiện cơ cấu tổ chức hoạt động, quy chế của Công ty:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã giám sát chặt chẽ các hoạt động chính của ban điều hành công ty, giám sát việc thực hiện nghị quyết tại ĐHCĐ thường niên năm 2025 đã đề ra.

Trong công tác phối hợp với BKS: HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi để BKS hoàn thành nhiệm vụ, các tờ trình, nghị quyết đều được gửi tới BKS để tạo điều kiện thuận lợi cho BKS.

BKS đã kiểm soát tất cả các hợp đồng giao dịch của công ty trong các năm qua và nhận thấy không vi phạm điều lệ, quy chế, quy định của pháp luật và không gây thiệt hại cho công ty.

V. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Để hoạt động SXKD của Công ty tiếp tục phát triển an toàn, hiệu quả, BKS có một số phương hướng cho công tác giám sát năm 2026 như sau:

- Tiếp tục thực hiện tốt công tác quản trị điều hành, kịp thời đưa ra những giải pháp, hướng xử lý duy trì hoạt động SXKD của Công ty.

- Đề nghị Công ty tập trung tốt hơn nữa công tác quản lý nhà chung cư và khai thác đầu tư cho thuê có hiệu quả diện tích nhà đất của Công ty.

- Công ty tiếp tục thực hiện rà soát, sắp xếp lại nhân sự, kiện toàn bộ máy quản lý điều hành, đảm bảo bộ máy luôn đáp ứng được công việc. Chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự. Đảm bảo nâng cao thu nhập và các chế độ cho người lao động.

Kính thưa các quý cổ đông và các vị đại biểu, trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo của Ban kiểm soát về việc thực hiện công tác kiểm soát của năm 2025. Nhân dịp này, thay mặt BKS cho phép tôi được trân trọng cảm ơn ban lãnh đạo Công ty, cảm ơn sự ủng hộ của các quý vị cổ đông trong nhiều năm qua đã luôn sát cánh đồng hành cùng Công ty, cảm ơn sự đoàn kết nhất trí cao của tập thể người lao động trong công ty đã giúp chúng tôi hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao.

Kính chúc Quý vị đại biểu, quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp!

Trân trọng cảm ơn!



**T/M. BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

Phan Quỳnh Mai

