

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2026

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Hanel**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;  
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Hanel;  
Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hanel xin gửi tới Quý cổ đông báo cáo các nội dung như sau:

- + Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động Công ty;
- + Các hoạt động và thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị trong năm 2025;
- + Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc;
- + Kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị năm 2026.

### **I. Đánh giá hoạt động của Công ty Cổ phần Hanel năm 2025**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị công ty liên tục rà soát chỉ đạo các công việc thuộc thẩm quyền của HĐQT, có các chỉ đạo kịp thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Cùng với sự nỗ lực của Ban Tổng Giám Đốc, Công ty đã có được kết quả sản xuất kinh doanh đáng ghi nhận trong năm 2025, như sau:

#### **1. Hoạt động sản xuất kinh doanh**

Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên ngày 15/5/2025, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 đã được ĐHĐCĐ thông qua gồm: tổng doanh thu là 501.000 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế là 103.100 triệu đồng. Thực tế, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 Công ty cổ phần Hanel đã thực hiện được như sau:

**Tổng doanh thu thực hiện năm 2025** đạt 504.933 triệu đồng, đạt 100,8% kế hoạch 2025 (501.000 triệu đồng).

**Lợi nhuận sau thuế năm 2025** đạt 109.371 triệu đồng tương đương 106% so với kế hoạch 2025 (103.100 triệu đồng).

Như vậy, Tổng doanh thu và tổng lợi nhuận sau thuế đều đã vượt so với kế hoạch SXKD mà ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 giao, bất chấp những tồn tại vướng mắc vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến hoạt động SXKD: (i) Năm 2025 Công ty tiếp tục phải nộp tiền thuê đất cho toàn bộ diện tích Khu công nghiệp Sài Đồng B bao gồm cả diện tích sử dụng chung (đường đi, cây xanh) theo đơn giá mới, việc này tiếp tục làm giảm lợi nhuận tương ứng số tiền chênh lệch phải nộp khoảng hơn 12 tỷ đồng. (ii) Công ty vẫn tiếp tục thực hiện nộp tiền thuê đất và tiền thuế đất phi nông nghiệp cho điểm đất 60 Nguyễn Đức Cảnh, thành phố Hà Nội khoảng hơn 300 triệu/năm do chưa chuyển đổi quyền sử dụng đất. (iii) Đối với địa điểm đất tại 409 Lĩnh Nam, hàng năm công ty vẫn phải nộp tiền thuê đất và thuế đất phi nông nghiệp khoảng hơn 650 triệu/ năm mặc dù dự án không thể triển khai do vướng tranh chấp và vẫn trong thời gian chờ hướng dẫn để xử lý các vướng mắc liên quan.

- Đối với việc quản lý công nợ, công ty có 2 khoản công nợ lớn, cụ thể:





+ Theo bản án phúc thẩm số 02/2023/KDTM-PT ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty CP Đầu tư và phát triển N&G phải trả Công ty Hanel tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng số tiền là 147.613.997.259 đồng. Đến nay, Công ty N&G mới thanh toán cho Hanel số tiền là 4.000.000.000 đồng. Trong năm 2025, Công ty Hanel vẫn phát hành các công văn yêu cầu Công ty N&G thanh toán khoản công nợ, đồng thời cũng gửi các văn bản đến UBND thành phố Hà Nội, Sở Tài chính thành phố Hà Nội để báo cáo.

+ Đối với công nợ của đối tác Cuba mà Hanel được UBND Thành phố Hà Nội giao việc thu hồi, trong năm 2025, Cuba không thanh toán thêm khoản công nợ nào cho Hanel. Công ty vẫn thường xuyên có công văn nhắc nhở yêu cầu trả nợ đối với các đối tác Cuba và phối hợp với Đại sứ quán Cuba tại Việt Nam, Ủy ban Liên chính phủ Việt Nam – Cuba để được hỗ trợ.

## **2. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư.**

2.1. Dự án Khu Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội: Phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật ô K đã hoàn thành, HĐQT đang chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc tiến hành lập Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật, đồng thời phối hợp với UBND quận Long Biên để tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng một phần diện tích của ô L.

Ngày 21/4/2026, Công ty Hanel đã gửi Công văn số 101/CV-HANEL đến UBND Thành phố Hà Nội và Sở Tài chính Hà Nội để Báo cáo và đề xuất xin chủ trương điều chỉnh Giấy CNĐT dự án Khu công viên công nghệ phần mềm Hà Nội.

Về nguồn lực tài chính để thực hiện Dự án, Công ty đề xuất không chia cổ tức năm 2025, toàn bộ lợi nhuận sau khi trích lập các quỹ theo quy định sẽ được giữ lại để bổ sung nguồn vốn tự có cho dự án, đảm bảo Công ty có thể chủ động tập trung triển khai dự án đúng lộ trình được phê duyệt

2.2. Dự án hỗn hợp văn phòng, dịch vụ và nhà ở cao tầng để bán tại 60 Nguyễn Đức Cảnh: HĐQT tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc có công văn gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về vướng mắc liên quan đến xử lý tài sản Công ty TNHH MTV Hanel được hưởng khi thực hiện dự án tại số 60 Nguyễn Đức Cảnh, để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã bàn giao trên.

Ngày 31/3/2026, Công Hanel tiếp tục có công văn số 58/CV-HANEL gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về vướng mắc liên quan đến xử lý tài sản Công ty TNHH MTV Hanel được hưởng khi thực hiện dự án tại số 60 Nguyễn Đức Cảnh, quận Hoàng Mai.

2.3. Dự án Đầu tư xây dựng tòa tháp thương mại điện tử và văn phòng Hanel E9 Phạm Hùng: UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 4982/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 về việc Chấm dứt việc giao chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư tại 11 ô đất trong đó có dự án E9 Phạm Hùng. HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc thực hiện các thủ tục để lấy lại khoản tiền đặt cọc của công ty để thực hiện dự án. Ngày 06 tháng 08 năm 2025 Sở Tài chính thành phố Hà Nội đã hoàn trả tiền đặt cọc và tiền sử dụng đất tạm nộp số tiền: 38.914.200.000 đồng.

02206  
G TY  
PHÂN  
NEL  
HỒ SƠ



2.4. Dự án 409 Lĩnh Nam: Sau khi có hướng dẫn xử lý của cơ quan có thẩm quyền, HĐQT sẽ chỉ đạo thực hiện sắp xếp, xử lý cơ sở nhà, đất này theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2025, Hanel có công văn số 232/CV-Hanel gửi Thanh tra Thành phố - UBND Thành phố Hà Nội báo cáo việc quản lý, sử dụng các cơ sở nhà, đất theo yêu cầu tại Công văn số 5334/TTTP-TC ngày 15/9/2025, trong đó tiếp tục đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét, hướng dẫn xử lý các tồn tại tại Dự án này.

2.5. Dự án 165 Thái Hà: Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án Phúc thẩm số 97/2024/KDTM-PT ngày 25/4/2024 quyết định cho Công ty HANEL được nhận phần diện tích 126m<sup>2</sup> của 06 kiôts tại tầng lửng Tòa nhà 165 Thái Hà, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, Công ty Hanel phải thực hiện bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền. Công ty đang chờ các quyết định chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội và hướng dẫn của Sở Tài chính, Sở Xây dựng để thực hiện việc bàn giao.

Ngày 15 tháng 07 năm 2025, Công ty tiếp tục có Công văn số 168/CV-HANEL về việc hướng dẫn xử lý tài sản mà Công ty được hưởng từ dự án đầu tư tại 165 Thái Hà, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội. Đề nghị Sở Tài chính sớm có hướng dẫn để thực hiện bàn giao phần diện tích 126m<sup>2</sup> của 06 kiôts tại 165 Thái Hà, hoàn thiện thủ tục theo quy định pháp luật.

#### 2.6. Thoái vốn đầu tư tại Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn

Ngày 09/7/2025, Thường vụ Đảng ủy, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty CP Hanel đã tổ chức họp liên tịch về việc thống nhất điều chỉnh tổng mức đầu tư và phương án tài chính dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu CN Sài Đồng B. Tại cuộc họp liên tịch đều nhận thấy việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư là bắt buộc do hết hạn vì vậy phải thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư phù hợp với thực tế. Tuy nhiên theo phân tích thì hiệu quả đầu tư của Dự án nhiều rủi ro, thời gian hoàn vốn dài do đó liên tịch đã thống nhất Công ty Hanel không góp vốn bổ sung khi Công ty Thạch Bàn tăng vốn điều lệ; và Hanel thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty Thạch Bàn (27% vốn điều lệ tương đương 216 tỷ đồng).

Trong năm 2025, Công ty Hanel đã có các văn bản gửi các sở ban ngành xin hướng dẫn Hanel thực hiện các thủ tục theo đúng quy định để thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Thạch Bàn. HĐQT chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cổ phần của Công ty Hanel tại Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn theo đúng quy định pháp luật.

### II. Hoạt động và thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị

#### 1. Về hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị thực hiện các hoạt động của công ty theo kế hoạch đã đề ra tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên ngày 15/5/2025.

HĐQT Công ty thường xuyên tổ chức họp để thảo luận các vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền của HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty.

HĐQT chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc trong quyền hạn của mình về tổ chức thực hiện các giải pháp đảm bảo Công ty thực hiện sản xuất kinh doanh có hiệu quả, các biện pháp thu hồi các khoản nợ phải thu khó đòi; rà soát, đánh giá hiệu quả của các khoản đầu tư tài chính dài hạn, thực hiện trích lập dự phòng theo quy định.





Trong năm 2025, HĐQT công ty đã thực hiện trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi Điều lệ công ty (lần 4), HĐQT cũng đã ban hành sửa đổi Quy chế thi đua khen thưởng, phê duyệt ban hành Quy định thang lương bảng lương và xếp lương cho CBNV của Công ty Cổ phần Hanel để phù hợp với tình hình mới và cập nhật các văn bản pháp luật hiện hành.

Ngày 01/01/2025, Ông Nguyễn Đình Vinh – Nguyên Chủ tịch HĐQT nghỉ hưu theo chế độ. Ngày 24/01/2025, công ty đã tổ chức ĐHĐCĐ bất thường để bầu bổ sung 02 thành viên HĐQT là ông Nguyễn Văn Hiếu và bà Cao Mai Khanh. Ngày 26/02/2025, HĐQT bầu bà Bùi Thị Hải Yến làm Chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Hiếu làm Tổng Giám Đốc – Người đại diện theo pháp luật. Năm 2025 là năm đánh dấu hoạt động của công ty dưới sự điều hành của ban lãnh đạo mới, các cán bộ trong vai trò mới của mình đã nỗ lực hết sức để đảm bảo hoạt động sản xuất của công ty phát triển bền vững, ổn định bất chấp nhiều khó khăn về thị trường, thị hiếu tiêu dùng và các thay đổi về pháp lý, thủ tục hành chính v.v...

## **2. Những Nghị quyết, quyết định và chủ trương của HĐQT đã được thực hiện trong năm 2025.**

Hội đồng quản trị cùng Ban Tổng Giám Đốc trong năm 2025 đã có 101 cuộc họp để bàn bạc, quyết định các vấn đề liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Trong đó, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết riêng đối với các vấn đề quan trọng như: Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hanel nhiệm kỳ 2022-2027; Bổ nhiệm Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Hanel nhiệm kỳ 2022-2027; Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh Công ty mẹ, tạm phân phối lợi nhuận sau thuế (các quỹ) kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 31/12/2024; ký Báo cáo tài chính kiểm toán riêng (mẹ) và báo cáo tài chính hợp nhất kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 31/12/2024; Thông qua nội dung, chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025; Thông qua tiếp tục hoạt động chi nhánh Công ty Cổ phần Hanel tại Thành phố Hồ Chí Minh; Sửa đổi Quy chế thi đua khen thưởng Công ty Cổ phần Hanel; Sử dụng mẫu con dấu mới của Công ty cổ phần Hanel; Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2024 của Công ty Cổ phần Hanel...

## **3. Đề án cơ cấu lại công ty cổ phần Hanel, Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp Nhà nước và doanh nghiệp có vốn Nhà nước giai đoạn 2022-2025, Công tác thoái vốn Nhà nước tại doanh nghiệp.**

Căn cứ văn bản số 2132/DNNN-CSTH ngày 16/9/2025 của Cục Phát triển Doanh nghiệp Nhà nước- Bộ Tài Chính về việc kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp thuộc UBND thành phố Hà Nội giai đoạn đến hết năm 2025, Công ty Hanel đã có công văn số 231/CV-Hanel ngày 19/9/2025 báo cáo Bộ Tài chính về kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp; Ngày 29/9/2025 Cục Phát triển Doanh nghiệp Nhà nước đã có buổi làm việc với Công ty Hanel về nội dung nêu trên. Tuy nhiên đến nay, Công ty Hanel vẫn chưa nhận được chỉ đạo tiếp theo của Cơ quan nhà nước về phương án sắp xếp doanh nghiệp. Công ty Hanel luôn chủ động triển khai xây dựng Phương án sắp xếp lại doanh nghiệp theo đúng chỉ đạo tại các văn bản của Chính phủ và của UBND Thành phố Hà Nội và coi việc thoái vốn Nhà nước là mục tiêu trọng yếu của Công ty.

## **III. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và ĐHĐCĐ giao.





Với kết quả SXKD năm 2025 đã vượt kế hoạch được giao tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2025.

Tuy nhiên, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban Tổng Giám Đốc cần đảm bảo việc xây dựng và áp dụng chuyển đổi số cũng như việc áp dụng công nghệ; Chú trọng công tác đào tạo nội bộ nhằm nâng cao trình độ chuyên môn hơn nữa.

#### IV. Kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị năm 2026

##### 1. Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

Dựa trên cơ sở thực hiện năm 2025, căn cứ theo khả năng, tình hình thực tế, cũng như chỉ đạo của Sở Tài chính thành phố Hà Nội tại công văn số: 5224/STC-ĐKDN ngày 10 tháng 4 năm 2026, HĐQT đã thông qua điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2026 với mức tăng trưởng doanh thu là 12%, như sau:

#### KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026

Đ/v tính: triệu đồng

Mục	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ % KH2026/TH2025
Doanh thu	504.933	565.525	112%
Lợi nhuận sau thuế	109.371	122.496	112%
Vốn góp của chủ sở hữu	1.926.000	1.926.000	100,00%
Tỷ suất LNST /Vốn chủ sở hữu	5,34%	5,98%	
Nợ phải trả quá hạn	0	0	
Khả năng thanh toán nợ đến hạn	>1	>1	

\* Tổng doanh thu dự kiến năm 2026 là: **565.525 triệu đồng**, bằng 112% so với kết quả thực hiện trong năm 2025.

\* Chi phí dự kiến thực hiện: **443.029 triệu đồng** bằng 112% so với kết quả thực hiện trong năm 2025, trong đó:

- Giá vốn: **394.494 triệu đồng** (bằng 112,1% so với thực hiện 2025)
- Chi phí hoạt động chung: **48.535 triệu đồng** (bằng 111% so với thực hiện 2025)

\* Lợi nhuận sau thuế 2026 dự kiến: **122.496 triệu đồng**, bằng 112% so với kết quả thực hiện trong năm 2025.

- Về công tác tài chính, kế toán: Cân đối nguồn vốn và sử dụng vốn hiệu quả, đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, thực hiện trích lập dự phòng theo quy định, đảm bảo sử dụng vốn, tài sản hiệu quả.

- Về công tác quản lý: tiếp tục chỉ đạo rà soát, cập nhật, hoàn thiện sửa đổi các quy chế, quy trình phù hợp với các văn bản pháp luật mới ban hành, có chương trình đào tạo nhân sự và sử dụng các bộ công cụ làm việc nhằm tăng năng suất lao động các kế hoạch đào tạo nội bộ, nâng cao năng lực trình độ chuyên môn cho cán bộ công nhân viên; Truyền thông nội bộ và đẩy mạnh các phong trào thi đua khen thưởng trong toàn công ty góp phần nâng cao hiệu quả chất lượng và cải tiến trong công việc; Thực hiện các chuyên đề về áp dụng công nghệ, chuyển đổi số vào sản xuất, vận hành tại các bộ phận chuyên môn và đội ngũ kinh doanh.

- Hội đồng quản trị sẽ họp và xem xét, ra Nghị quyết trên cơ sở những đề xuất của Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo hoàn thành được Kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHĐCĐ phê duyệt.

## **2. Đối với hoạt động đầu tư các dự án**

HĐQT sẽ tiếp tục chỉ đạo thực hiện các công việc dở dang của các dự án. Khi phát sinh các vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến thông qua của ĐHĐCĐ theo quy định tại Điều lệ công ty và Luật doanh nghiệp.

## **3. Đề án cơ cấu lại; Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp Nhà nước và doanh nghiệp có vốn Nhà nước; Công tác thoái vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Hanel**

Hiện đã kết thúc giai đoạn thực hiện kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp có vốn Nhà nước giai đoạn 2022-2025 theo Quyết định 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. HĐQT sẽ bám sát các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về phương án sắp xếp doanh nghiệp trong giai đoạn tới để tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Bùi Thị Hải Yến**

