

Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2026

QUY CHẾ LÀM VIỆC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2026 của Công ty cổ phần Vinaconex 21, đồng thời hướng dẫn cho cổ đông tham gia Đại hội và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền, Ban Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2026 xin báo cáo ĐHĐCĐ thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI:

1. Cổ đông và/hoặc người đại diện khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức đại hội quy định;
2. Không hút thuốc lá trong Phòng Đại hội;
3. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc không được để chuông.

II. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc:

- Tất cả các vấn đề trong chương trình họp của Đại hội đều phải được ĐHĐCĐ thảo luận và lấy biểu quyết công khai bằng cách giơ **Thẻ biểu quyết** hoặc bỏ **Phiếu lấy ý kiến** (tùy từng nội dung biểu quyết) đối với tất cả cổ đông và/hoặc Đại diện.

- Thẻ biểu quyết/Phiếu lấy ý kiến được Công ty in, đóng dấu treo và được phát cho Cổ đông /Đại diện cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ. Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông được cấp một Thẻ biểu quyết và một Phiếu lấy ý kiến. Trên thẻ biểu quyết/ Phiếu lấy ý kiến ghi rõ Mã số cổ đông¹, Số CCCD/Hộ chiếu/ĐKKD, Họ và tên, Số phiếu biểu quyết của cổ đông đó (đối với Thẻ biểu quyết) và các nội dung biểu quyết theo Chương trình họp của ĐHĐCĐ (đối với Phiếu lấy ý kiến).

2. Phương thức biểu quyết:

2.1. Phương thức biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:

- Các cổ đông biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết đối với các nội dung:
- ✓ Thông qua Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông;

¹ Mã số cổ đông do V21 cấp cho từng cổ đông theo danh sách chốt tại ngày 16/03/2026

- ✓ Thông qua Chương trình họp;
- ✓ Thông qua quy chế làm việc tại ĐHĐCĐ năm 2026.
- ✓ Thông qua Danh sách đoàn chủ tịch và Chủ tọa;
- ✓ Thông qua Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông;
- ✓ Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông;

- Cách thức thực hiện biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:

- ✓ Cổ đông và/hoặc Đại diện cổ đông biểu quyết (*đồng ý, không đồng ý, không có ý kiến*) đối với một vấn đề bằng cách trực tiếp giơ Thẻ biểu quyết tại Đại hội;
- ✓ Khi tiến hành biểu quyết tại Đại hội, các cổ đông biểu quyết *đồng ý* thông qua sẽ giơ Thẻ biểu quyết lên cao. Thành viên Ban kiểm phiếu sẽ đánh dấu Mã số cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông *đồng ý*. Tương tự, theo sự điều hành của Chủ tọa, các cổ đông *không đồng ý* hoặc *không có ý kiến* sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết;
- ✓ Ngay sau khi hoàn thành phần Biểu quyết thông qua các nội dung được trình bày tại Đại hội, Ban Kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước toàn Đại hội.

2.2. Phương thức biểu quyết bằng Phiếu lấy ý kiến:

- Các cổ đông biểu quyết bằng Phiếu lấy ý kiến đối với các nội dung:

- ✓ Báo cáo của Hội đồng quản trị;
- ✓ Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty;
- ✓ Báo cáo của Ban kiểm soát;
- ✓ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025;
- ✓ Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025;
- ✓ Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026;
- ✓ Mức trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025;
- ✓ Dự kiến mức trả thù lao HĐQT, BKS năm 2026;
- ✓ Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026;
- ✓ Thông qua phương án tăng vốn điều lệ;
- ✓ Thông qua sửa đổi địa chỉ trụ sở và thay đổi ngành nghề kinh doanh
- ✓ Thông qua thay đổi đăng ký kinh doanh;
- ✓ Các nội dung khác theo Chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên 2026.

- Cách thức thực hiện biểu quyết bằng phiếu lấy ý kiến:

- ✓ Cổ đông và/hoặc Đại diện cổ đông tích (X) vào ô Tán thành/không tán thành/không có ý kiến đối với vấn đề cần lấy biểu quyết được ghi trong Phiếu lấy ý kiến; Ký và ghi rõ họ tên vào phiếu biểu quyết.
- ✓ Sau khi hoàn thành, cổ đông và/hoặc đại diện cổ đông bỏ phiếu vào hòm phiếu đặt ở phía trên hội trường.
- ✓ Sau khi đảm bảo tất cả cổ đông và/hoặc đại diện cổ đông tham gia ĐHĐCĐ đã bỏ

phiếu xong, Ban kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước toàn Đại hội.

3. Thẻ lệ biểu quyết:

3.1. 01 (một) cổ phiếu phổ thông tương ứng với 01 (một) phiếu biểu quyết.

Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 16/03/2026), tổng số cổ phần của công ty là 11.999.789 cổ phần phổ thông, tương đương 11.999.789 phiếu biểu quyết.

3.2. Các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc gửi phiếu biểu quyết về Công ty theo quy định hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông chấp thuận:

- Thông qua việc sửa đổi điều lệ;
- Thông qua phương án tăng vốn điều lệ;
- Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
- Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- Các vấn đề khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ Công ty.

3.3. Các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 51% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc gửi phiếu biểu quyết về Công ty theo quy định hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông chấp thuận:

- Báo cáo của Hội đồng quản trị;
- Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty;
- Báo cáo của Ban kiểm soát;
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025;
- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025;
- Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026;
- Mức trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025;
- Dự kiến mức trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026;
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026;
- Sửa đổi địa chỉ trụ sở Công ty
- Các vấn đề khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ Công ty.

III. THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc:

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong Chương trình Đại hội đồng cổ đông;
- Cổ đông có ý kiến phát biểu phải đăng ký nội dung vào Phiếu đặt câu hỏi và chuyển cho Ban Thư ký Đại hội;

- Ban thư ký Đại hội sẽ sắp xếp các Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Đoàn chủ tịch.

2. Trả lời ý kiến thắc mắc của cổ đông:

Trên cơ sở Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông do Ban Thư ký tập hợp, sắp xếp và trình lên Đoàn chủ tịch, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp các ý kiến thắc mắc của cổ đông.

IV. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA:

1. Điều khiển đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề trong nằm trong nội dung chương trình họp của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
3. Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội.

V. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ:

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội vào Biên bản họp Đại hội;
2. Soạn thảo các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU:

1. Xác định chính xác kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội;
2. Nhanh chóng thông báo cho Ban Thư ký kết quả biểu quyết;
3. Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.

VII. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty cổ phần Vinaconex 21. Ban Tổ chức Đại hội kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Trân trọng!

TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Mạnh Hà

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026

Kính thưa Quý vị đại biểu;

Kính thưa Quý cổ đông.

Để nhìn lại, đánh giá một năm hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc Công ty xin đề trình báo cáo về kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 và dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2026 để Đại hội đồng cổ đông xem xét, thảo luận và cho ý kiến.

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025

1. Phân tích tình hình kinh tế

- Kinh tế thế giới:

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục chịu tác động từ các yếu tố địa chính trị, biến động giá năng lượng và xu hướng điều chỉnh chính sách tiền tệ tại nhiều nền kinh tế lớn. Những xung đột kéo dài tại một số khu vực đã ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng toàn cầu và hoạt động thương mại quốc tế.

Trong bối cảnh đó, các dòng vốn đầu tư quốc tế có xu hướng dịch chuyển sang những quốc gia có môi trường chính trị ổn định và tiềm năng tăng trưởng cao, trong đó Việt Nam tiếp tục được đánh giá là điểm đến hấp dẫn.

- Kinh tế trong nước:

Năm 2025, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực nhờ sự điều hành linh hoạt của Chính phủ và việc triển khai mạnh mẽ các chương trình đầu tư công, đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng giao thông và phát triển đô thị.

Bên cạnh đó, việc hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản đã góp phần tháo gỡ nhiều vướng mắc cho thị trường, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản phát triển.

2. Những thuận lợi, khó khăn của Công ty Vinaconex 21

Thuận lợi

- Công ty có uy tín, bề dày kinh nghiệm 56 năm xây dựng và trưởng thành.

- Tập thể cán bộ CNV luôn đoàn kết, sáng tạo, gắn bó trong cuộc sống đời thường cũng như trong công việc.
- Sự hợp tác, gắn bó chân thành của các bạn hàng, các đối tác.
- Sự quan tâm của các cấp Ủy Đảng, chính quyền, Ban ngành đoàn thể giúp doanh nghiệp kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc.

Khó khăn:

- Một số công trình vốn ngân sách mặt bằng được bàn giao chậm, dẫn đến kéo dài thời gian thi công, phát sinh nhiều chi phí như: Gói thầu xây dựng tuyến đường từ đường Tổ Hữu đến đường 70 kéo dài. Xây dựng tuyến đường từ đường Đỗ Đức Dục đến đường Mỹ Trì.
- Một số gói thầu vốn ngoài Ngân sách, việc thanh toán khối lượng hoàn thành CĐT chưa thực hiện đúng theo cam kết trong hợp đồng, dẫn đến kế hoạch giải ngân cho các đơn vị cung ứng vật tư cũng như ảnh hưởng đến kế hoạch triển khai theo tiến độ đã đề ra:
- Việc triển khai mô hình chính quyền 2 cấp còn chưa đồng bộ, thông suốt, dẫn đến một số công trình, dự án phải kéo dài, phát sinh các thủ tục hoặc chưa rõ cấp đơn vị quản lý.
- Năng lực cán bộ còn hạn chế, chưa bắt kịp nhịp độ đối với các công trình đòi hỏi tiêu chuẩn kỹ thuật và tiến độ rất cao cũng như việc áp dụng công nghệ AI trong việc quản lý, quản trị, điều hành còn hạn chế.
- Việc quản lý chất lượng, kỹ thuật, tiến độ đôi khi còn chưa sát hiện trường. Công tác nội nghiệp và nghiệm thu, thanh toán, cập nhật số liệu, chứng từ mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng vẫn còn chậm dẫn đến một số công trình không đạt được mục tiêu đã đề ra.

2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty:

2.1 Các chỉ tiêu chính đạt được trong năm 2025:

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ T/H so với KH
1. Tổng giá trị SXKD	tỷ đồng	671	294	43,82 %
2. Tổng doanh thu	tỷ đồng	266	159,8	60,08 %
3. Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	15,9	0,84	5,28 %
4. Tỷ lệ cổ tức	%	3,5	0	-
5. Nộp ngân sách Nhà nước	tỷ đồng	10	0,794	7,94 %
6. Thu nhập bình quân của người lao động/tháng	Triệu đồng	12,5	14	112 %

2.2 Các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính:

a) Hoạt động thi công xây lắp:

*** Trong năm, Công ty tập trung thi công các công trình đã ký hợp đồng, các gói thầu đã ghi nhận Doanh thu cao trong năm như:**

- Cung cấp vật tư và TCHT Zone1 & Zone3- DA ĐTXD KĐT Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital: 31,98 tỷ đồng.
- Gói thầu thi công kết cấu nhà thấp tầng 35 căn lô 41, 31 căn lô 43 thuộc Dự án Sunshine Grand Capital: 34,88 tỷ đồng.
- Thi công hạ tầng, giao thông đường Hoàng Quốc Việt kéo dài, đoạn đi qua DA KĐT Sunshine Grand Capital: 17,5 tỷ đồng.
- Thi công kết cấu nhà thấp tầng 43 căn - Zone 2 Đan Phượng - Sunshine Grand Capital: 9,2 tỷ đồng.

*** Năm 2025 Công ty đã ký được quyết toán các công trình:**

- Thi công Trường mầm non Sơn Ninh, Hương Sơn, Hà Tĩnh
- Cải tạo, nâng cấp tuyến phố Thanh Vị (tỉnh lộ 414) - Sơn Tây - HN
- Gói thầu đảm bảo giao thông CT Cải tạo, nâng cấp phố Thanh Vị
- Trường THCS Tây Mỗ 3
- Gói thầu thi công lắp đặt hoàn thiện tuyến cống hoàn trả C5 C7 thuộc DA KĐT Nam Thăng Long GD 3
- Gói thầu HT giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng và viễn thông thuộc DA KĐT Nam Thăng Long GD 2
- GT cung cấp và thi công kết cấu móng cống. DA KĐT Sunshine Grand Capital
- Gói 6 thi công XD + PCCC, Trường tiểu học Hương Ngải, Thạch Thất

*** Bên cạnh đó, trong 2025 Công ty đã ký được một số hợp đồng xây lắp như:**

- Thi công hạ tầng, giao thông đường Hoàng Quốc Việt kéo dài, đoạn đi qua DA KĐT Sunshine Grand Capital: 62 tỷ đồng.
- Thi công kết cấu nhà thấp tầng 43 căn - Zone 2 Đan Phượng - Sunshine Grand Capital: 35,7 tỷ đồng.

Các công trình Công ty thực hiện trong năm 2025 được tổ chức thực hiện một cách an toàn và đảm bảo chất lượng, được Chủ đầu tư đánh giá cao.

Một số chỉ tiêu của hoạt động sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch đề ra do một số nguyên nhân sau:

- Công trình đã ký hợp đồng tuy nhiên chủ đầu tư chưa bố trí được vốn buộc công trình phải dừng hoặc giảm tiến độ thi công.
- Một số gói thầu vướng mặt bằng, bàn giao từng phần nên chưa thể thi công đồng loạt.

b) Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản

Được xác định là một trong các lĩnh vực kinh doanh quan trọng trong định hướng phát triển của Công ty, đặc biệt là mảng nhà ở xã hội.

Năm 2025, Công ty đã thực hiện thi công và bàn giao các căn hộ cho khách hàng tại Dự án Khu nhà ở Phú Thịnh GD1 theo đúng kế hoạch. Bên cạnh đó, Công ty cũng đang rà soát và củng cố hoàn thiện các hồ sơ pháp lý để đề nghị triển khai tiếp GD2 của dự án.

Về dự án Nhà ở xã hội Nam Ngạn, Thanh Hóa

Nhà đầu tư: Liên danh Công ty CP Viet Incons - Công ty CP Vinaconex 21 - Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội;

Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Vinaconex 21.

Tổng mức đầu tư: 3.721 tỷ đồng.

Dự án có quy mô diện tích sử dụng đất là: 28.002,9 m² gồm hai lô đất khu A và khu B, mỗi khu đất xây 02 tòa chung cư cao 25 tầng với 2.376 căn hộ

- Dự án được UBND tỉnh Thanh Hóa chọn là một trong 4 Công trình trọng điểm chào mừng Đại hội Đảng bộ tỉnh Thanh Hóa, Lễ khởi công được tường thuật trực tiếp trên sóng Đài Truyền hình Thanh Hóa.

- Dự án đã được thi công đảm bảo tiến độ, trong năm 2025 đã thi công xong phần móng nhà A1, A2, Đến tháng 3/2026 toàn bộ phần móng khu A đã hoàn thiện, toà A1, A2 đã thi công xong tầng 3, khu B đang thi công hạng mục khoan cọc nhồi. Trong Quý II/2026, Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng và thu tiền đợt 1 của các khách hàng đủ điều kiện mua căn hộ tại tòa A1 và A2.

- Công ty CP Vinaconex 21 và Ngân hàng BIDV đã ký hợp đồng tín dụng với hạn mức 600 tỷ đồng phục vụ thi công khu A của Dự án.

Ngoài dự án Nhà ở xã hội Nam Ngạn - Thanh Hoá đã và đang triển khai, Công ty cũng tiếp tục nghiên cứu, lên phương án và đề xuất làm CĐT đối với một số các dự án trên địa bàn Hà Nội, Quảng Ninh,...

c) Một số công tác khác:

- Năm 2025, Công ty chưa thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ đã trình và thông qua tại Đại hội đồng cổ đông 2025 do tiến độ hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư của Dự án Nhà ở xã hội Nam Ngạn không đúng theo kế hoạch.

- Trong điều kiện nền kinh tế gặp khó khăn, tín dụng cuối năm 2025 thắt chặt, Công ty vẫn đảm bảo về vốn và duy trì mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng. Công ty luôn thực hiện tốt việc thanh toán các khoản nợ đến hạn với các tổ chức tín dụng, không có nợ xấu với Ngân hàng.

- Công tác nghiệm thu, thanh quyết toán: Đối với các công trình đang triển khai, Công ty tập trung bố trí nhân lực chuyên trách đã cơ bản đảm bảo nghiệm thu đến đâu có hồ sơ thanh toán trình chủ đầu tư đến đó, đáp ứng được kế hoạch giải ngân của chủ đầu tư. Một số các công trình đã nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng, Công ty đã sắp xếp, bố trí cán bộ để kết hợp cùng với chủ đầu tư hoàn thiện công tác quyết toán.

- Năm 2025, Công ty đặc biệt quan tâm tới đời sống cán bộ công nhân viên, thu nhập bình quân người lao động 14.000.000 đồng/người/tháng. Các chế độ về BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp của người lao động được đảm bảo theo quy định. Trong năm, công tác công đoàn, đã có sự phối hợp tốt với chính quyền trong việc quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Song song với đó là công tác từ thiện, giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn, ủng hộ bà con vùng bão lũ cũng được Công ty chú trọng quan tâm.

- Công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ luôn được Công ty quan tâm. Mỗi công trường đều có cán bộ phụ trách và hướng dẫn về công tác ATLĐ, phòng chống cháy nổ, công nhân thi công có đầy đủ bảo hộ lao động. Năm 2025, Công ty không xảy ra trường hợp mất an toàn lao động và cháy nổ nào.

Thừa đại hội: Năm 2025 là năm còn nhiều khó khăn của các doanh nghiệp, cũng như nền kinh tế. Một số các chỉ tiêu Công ty chưa hoàn thành so với kế hoạch đề ra. Tuy nhiên so với mặt bằng chung thì đó cũng là một kết quả đáng khích lệ, là động lực, tiền đề cho mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2026.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ NHỮNG NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM 2026

1. Dự báo thị trường 2026

Năm 2026, thị trường xây dựng và bất động sản được dự báo phục hồi theo hướng ổn định và thận trọng hơn, nhờ pháp lý dần hoàn thiện, đầu tư công được đẩy mạnh và các dự án từng bước được tháo gỡ. Bất động sản cải thiện về nguồn cung và thanh khoản, với phân khúc nhà ở thực và hạ tầng giữ vai trò dẫn dắt, trong khi ngành xây dựng hưởng lợi từ gia tăng khối lượng công việc. Tuy nhiên, biến động địa chính trị toàn cầu có thể làm gián đoạn nguồn cung năng lượng, gia tăng chi phí đầu vào và tạo áp lực lên biên lợi nhuận. Thị trường theo đó sẽ phân hóa mạnh, chuyển sang phát triển chọn lọc, ưu tiên hiệu quả và giá trị thực, tạo cơ hội cho các doanh nghiệp có nền tảng vững chắc nâng cao vị thế.

2. Một số chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch, nhiệm vụ SXKD năm 2026 như sau:

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ KH/TH
1. Tổng giá trị SXKD	Tỷ đồng	294	770	261%
2. Tổng doanh thu	Tỷ đồng	159,8	168,8	105%
3. Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	0,84	4,2	500%
4. Tỷ lệ cổ tức	%	0	0	-
5. Nộp ngân sách Nhà Nước	Tỷ đồng	0,794	4	503 %
6. Thu nhập bình quân của người lao động/tháng	Triệu đồng	14	15	107 %

3. Các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch SXKD năm 2026.

- Tập trung cao độ thi công các công trình có đủ mặt bằng: Mầm non Phú Thượng, Các gói thầu thuộc Khu đô thị Sunshine Grand Capital, ...

- Triển khai thi công nhanh các tòa A1, A2 đảm bảo tiến độ, tiếp tục mở bán tòa A3 và các tòa Khu B của Dự án nhà ở xã hội Nam Ngạn.

- Tham gia dự thầu một số công trình Trường học và một số tuyến đường trên địa bàn Hà Nội.

- Hoàn thiện hồ sơ tăng vốn sau khi được Đại hội thống nhất thông qua, trình UBCK Nhà nước để sớm hoàn thành theo đúng kế hoạch, đáp ứng nhu cầu vốn để triển khai các công trình, dự án.

- Hoàn thành việc quyết toán và phê duyệt quyết toán, thu hồi công nợ các công trình như: Hạ tầng kỹ thuật Khu 1, Khu 2 đất dịch vụ Đồng Mai. Bố trí vốn, đẩy nhanh công tác triển khai thi công khi có đủ mặt bằng đối với gói thầu thi công đường Đỗ Đức Dục và Đường Tổ Hữu.

- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp từ các phòng ban đến các ban quản lý, các đội sản xuất.

- Tập trung giải quyết dứt điểm những công trình đang tồn đọng và ưu tiên phối hợp thực hiện các biện pháp hạn chế tối đa thiệt hại do biến động của giá cả thị trường.

- Chọn lựa những công trình đủ vốn, thanh khoản tốt để tham dự thầu và thi công.

- Nâng cao công tác quản lý dòng tiền đúng mục đích, ưu tiên cho công tác thu hồi và bảo toàn vốn.

- Tăng cường công tác huấn luyện về an toàn lao động trên các công trình, tổ chức ký kết thực hiện công tác ATLĐ, trang bị đầy đủ bảo hộ lao động đến người lao động, không để xảy ra mất an toàn lao động trên công trường.

- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực, có chính sách trả lương hợp lý để lực lượng cán bộ và công nhân kỹ thuật có tay nghề cao phát huy hết khả năng. Bổ nhiệm cán bộ trẻ có năng lực làm công tác quản lý, xây dựng lực lượng lao động đạt chất lượng, đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh.

- Tăng cường công tác hoạt động đoàn thể, quần chúng qua đó tạo khí thế sản xuất, thi đua cho người lao động. Kịp thời khen thưởng, biểu dương xứng đáng cho những nhân tố tích cực. Đảm bảo cải thiện đời sống vật chất tinh thần cho người lao động.

- Khuyến khích sự đổi mới và sáng tạo: tạo điều kiện cho nhân viên đưa ra ý tưởng mới và cải tiến, cũng như áp dụng công nghệ AI trong việc quản lý, thi công nhằm thúc đẩy sự phát triển của Công ty.

Kính thưa đại hội:

Trên đây là Báo cáo tổng kết hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Ban điều hành. Mặc dù nhận thức được rằng, năm 2026 sẽ tiếp tục đối mặt với những rủi ro và thách thức không nhỏ trong bối cảnh kinh tế vĩ mô, Ban điều hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên Vinaconex 21 vẫn đầy nhiệt huyết, quyết tâm sẵn sàng nỗ lực không ngừng nhằm đạt được các mục tiêu đề ra, đồng thời thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.

Chúng tôi tin tưởng chắc chắn rằng với sự đoàn kết và quyết tâm, mọi khó khăn sẽ vượt qua và các kế hoạch kinh doanh sẽ được hoàn thành. Chúng tôi mong muốn nhận được sự ủng hộ và phê duyệt từ Quý cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

Cuối cùng, xin kính chúc toàn các Quý vị đại biểu, Quý Cổ đông sức khỏe khỏe, hạnh phúc. Chúc Đại hội thành công rực rỡ.

Xin trân trọng cảm ơn!.



NGUYỄN HUY CƯỜNG



Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ Tại đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

Kính thưa Đoàn chủ tịch!

Kính thưa các Quý vị đại biểu!

Kính thưa các Quý vị cổ đông!

Thay mặt Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Vinaconex 21, tôi xin trình bày tới Quý vị cổ đông Báo cáo hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2025 và định hướng hoạt động trong năm 2026:

Cơ cấu tổ chức:

Hội đồng quản trị:

Ông:	Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch HĐQT
Ông:	Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT
Ông:	Nguyễn Minh Hùng	Thành viên HĐQT Độc lập (Hết nhiệm kỳ ngày 24/04/2025)
Ông:	Nguyễn Linh Giang	Thành viên HĐQT Độc lập (Trúng cử ngày 24/04/2025)

Ban kiểm soát:

Ông:	Nguyễn Hữu Khánh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà:	Nguyễn Thị Thanh Mai	Thành viên
Ông:	Lương Hoài Nam	Thành viên

Ban điều hành:

Ông:	Nguyễn Mạnh Hà	CT. HĐQT
Ông:	Nguyễn Huy Cường	TV. HĐQT - TGD
Ông:	Nguyễn Bá Hanh	Phó TGD

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

1. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc:

Trong năm 2025, HĐQT đã hoàn thành cơ bản việc tổ chức bộ máy quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

Giám sát chỉ đạo hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2025;

Chỉ đạo thực hiện công tác thu hồi vốn, thanh quyết toán các công trình;

Đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án;

Đẩy mạnh công tác khai thác thị trường, tìm kiếm công việc, triển khai đấu thầu, ưu tiên các công trình có kế hoạch vốn;

Ổn định công tác tài chính đáp ứng nguồn vốn, hoàn thiện công tác kế toán thông qua các đợt kiểm toán.

Thực hiện chế độ báo cáo, công bố thông tin định kỳ và bất thường tới Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, UBCK Nhà nước và Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Việc xây dựng kế hoạch cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm chưa lường hết được những khó khăn của chính sách và thị trường, trong đó có việc sáp nhập chính quyền địa phương hai cấp.

2. Công tác điều hành sản xuất

Trên cơ sở kế hoạch hoạt động SXKD năm 2025 đã được thông qua ĐHĐCĐ thường niên 2025, Công ty đã thực hiện được một số chỉ tiêu cụ thể:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Kết quả đạt được	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1	Giá trị tổng sản lượng	Tỷ đồng	671	294	43,82 %
2	Doanh thu	Tỷ đồng	266	159,8	60,08 %
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	15,9	0,84	5,28 %
4	Nộp NSNN	Tỷ đồng	3,5	0	-
5	Cổ tức	%/năm	10	0,794	7,94 %
6	Thu nhập bình quân của người lao động/tháng	Triệu đồng	12,5	14	112 %

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025, một số chỉ tiêu không hoàn thành kế hoạch đề ra, mặc dù HĐQT luôn chỉ đạo sát sao Ban điều hành bố trí đủ, kịp thời lực lượng máy móc thiết bị, nhân vật lực.

- Việc một số chỉ tiêu kế hoạch chưa đạt được do nguyên nhân chủ yếu là Chủ đầu tư chưa bố trí được mặt bằng, cùng với đó là việc triển khai mô hình chính quyền 2 cấp làm phát sinh thêm các thủ tục cũng như gián đoạn việc triển khai thi công, thanh quyết toán các công trình.

- Các thủ tục triển khai công tác đầu tư: Trong năm 2025 Công ty đã khởi công và thi công Dự án nhà ở xã hội Thanh Hóa, Trong Quý I/2026 Công ty đã thực hiện mở bán các căn hộ thuộc tòa A1 và A2 trong Quý II/2026 sẽ ký hợp đồng và thu tiền đối với khách hàng đủ điều kiện mua nhà.

- Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc kiện toàn bộ máy quản lý của Công ty một cách linh hoạt nhằm phục vụ tốt nhất việc điều hành.

- Thường xuyên chỉ đạo, rà soát các quy chế quản lý nội bộ phù hợp với đặc thù kinh

doanh của đơn vị và quy định của pháp luật. Quan tâm đặc biệt đến đời sống của người lao động. Năm 2025, thu nhập bình quân của người lao động đạt 14.000.000 đ/người/tháng.

- Thu nộp bảo hiểm cho người lao động phù hợp với quy định.

3. Công tác đầu tư

3.1 Dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, Thanh Hóa với các thông tin sau:

- Nhà đầu tư: Liên danh Công ty CP Viet Incons - Công ty CP Vinaconex 21 - Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội;
- Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Vinaconex 21.
- Tổng mức đầu tư: 3.721 tỷ đồng.
- Dự án có quy mô diện tích sử dụng đất là: 28.002,9 m² gồm hai lô đất khu A và khu B, mỗi khu đất xây 02 tòa chung cư cao 25 tầng với 2.376 căn hộ
- Đến nay Công ty cổ phần Vinaconex 21 cùng Liên danh đã thi công xong tầng 3 tòa nhà A1, A2 và phần móng tòa nhà A3, đồng thời phần cọc nhồi khu B cũng cơ bản hoàn thành.
- Ngân hàng BIDV đã ký hợp đồng với Công ty Vinaconex 21 với hạn mức 600 tỷ đầu tư cho việc xây khu A Dự án.
- Trong Quý II/2026, Công ty sẽ ký hợp đồng và thu tiền với các khách hàng đủ điều kiện mua nhà.

3.2 Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện thi công và bàn giao các căn hộ cho khách hàng tại Dự án Khu nhà ở Phú Thịnh GĐ1 theo đúng kế hoạch. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã rà soát và hoàn thiện các hồ sơ pháp lý để triển khai tiếp GĐ2 của dự án.

Ngoài ra Công ty cũng tiếp tục nghiên cứu và đề xuất để triển khai một số các dự án NƠXH tại các địa bàn như Hà Nội, Quảng Ninh,...

4. Về chứng khoán:

Cổ phiếu của Công ty đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là V21. Việc niêm yết cổ phiếu trên Thị trường chứng khoán đã tạo dựng được thương hiệu và uy tín đối với các bạn hàng. Thị trường chứng khoán năm qua có nhiều biến động, mã chứng khoán V21 luôn được các nhà đầu tư quan tâm và đánh giá cao.

Trong năm 2025, Công ty cũng đã có kế hoạch phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, sau khi xem xét kỹ trên mọi khía cạnh, HĐQT thấy chưa phải là thời điểm phù hợp nên đã tạm dừng để trình kế hoạch tăng vốn vào Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

5. Công tác tài chính kế toán

Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành kiểm tra, phân tích hoạt động chung của Công ty đáp ứng yêu cầu về số liệu quản trị doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Công tác tài chính kế toán luôn tuân thủ pháp luật hiện hành và các chuẩn mực liên quan.

Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành thường xuyên thu hồi các khoản vốn, công nợ cũng như việc huy động các nguồn vốn khác đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

6. Công tác quản lý nhân lực và an toàn lao động

Năm 2025, Công ty tuyển dụng và bố trí lao động một cách hợp lý, đáp ứng nhu cầu SXKD của Công ty, tăng cường công tác an toàn lao động trên các công trình. Thường xuyên chỉ đạo, kiểm tra đôn đốc và tổ chức cho CBCN học tập nội quy an toàn lao động theo quy định của pháp luật.

7. Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thưởng cho Ban điều hành năm 2025.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 mức chi trả thù lao cho HĐQT, Ban Kiểm soát và thưởng Ban điều hành là 0 đồng

8. Về việc lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập báo cáo tài chính 2025:

Theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã phê duyệt lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA) thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính trong năm 2025 của Công ty.

9. Các cuộc họp HĐQT:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông: Nguyễn Mạnh Hà	10/10	100%	
2	Ông: Nguyễn Huy Cường	10/10	100%	
3	Ông: Nguyễn Linh Giang	9/10	90%	Trúng cử 24/4/2025
4	Ông: Nguyễn Minh Hùng	1/10	10%	Hết nhiệm kỳ

10. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Nghị quyết số 02/V21	20/02/2025	Về việc chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền tham dự họp Đại hội cổ đông thường niên 2025	100%
2	Nghị quyết số 05/NQ/HĐQT-V21	25/04/2025	V/v: Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT - người đại diện pháp nhân giao dịch, vay vốn tại ngân hàng	100%
3	Nghị quyết số 06/NQ/HĐQT-V21	25/04/2025	V/v: Ủy quyền cho Tổng giám đốc - người đại diện pháp nhân giao dịch, vay vốn tại ngân hàng	100%
4	Nghị quyết số 08/V21	12/05/2025	Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025	100%
5	Nghị quyết số 08B/V21	15/05/2025	Về việc: Phê duyệt ương án triển khai thực hiện Dự án nhà ở xã hội tại phường Nam Ngạn, TP Thanh Hóa.	100%
6	Nghị quyết số 10/2025/NQ-HĐQT-CT21	26/06/2025	Miễn nhiệm, bổ nhiệm giám đốc chi nhánh Công ty	100%
7	Nghị quyết số 12/V21	26/06/2025	Thanh lý tài sản cố định	100%
8	Nghị quyết số 14/V21	01/07/2025	V/v: thành lập Ban điều hành dự án trực thuộc Công ty và Bổ nhiệm Giám đốc Ban điều hành dự án	100%
9	Nghị quyết số 23/NQ/HĐQT-V21	30/10/2025	V/v phê duyệt phương án vay vốn đầu tư xây dựng và hoàn thiện (Khu A) 02 tòa NOXH-1 và NOXH2, Dự án NOXH phường Nam Ngạn	100%
10	Nghị quyết số 25/V21	04/12/2025	Về việc: Thông qua việc ký hợp đồng dịch vụ	100%

11. Hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập và kết quả đánh giá của TV độc lập về hoạt động của HĐQT

Hiện tại HĐQT Công ty có 03 thành viên trong đó có 01 thành viên độc lập, đảm bảo tiêu chuẩn về số lượng TV HĐQT độc lập.

Thành viên HĐQT độc lập giữ vai trò cân bằng lợi ích, đảm bảo các quyết định của HĐQT được đưa ra trên cơ sở khách quan và độc lập, ngăn ngừa các xung đột lợi ích và đảm bảo quyền lợi của Cổ đông đối với các quyết định của HĐQT.

Đánh giá của TV độc lập:

- **Về thù lao:** căn cứ nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2025 Thù lao chi trả cho HĐQT trong đó có cả TV độc lập và Ban kiểm soát là 0 đồng.
- **Về hoạt động của HĐQT:** các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT và những nội dung được ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT đều được HĐQT bàn bạc thống nhất qua các cuộc họp của HĐQT trên cơ sở báo cáo, ý kiến đề xuất, tham mưu của Ban TGD.. Việc phê duyệt các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT và các nội dung được ĐHĐCĐ ủy quyền tuân thủ theo các quy định luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của HĐQT.
- **Về kết quả giám sát Ban Tổng giám đốc:** Mặc dù kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh chưa đạt kế hoạch đề ra, tuy nhiên Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt công tác điều hành đồng thời tuân thủ các quy định về quản trị Công ty.

Tổng giám đốc và Phó TGD tổ chức, tham gia các cuộc họp định kỳ, bất thường để cập nhật diễn biến hoạt động đầu tư, kinh doanh từ đó nhanh chóng đề ra phương án, giải pháp tối ưu.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026.

- Tổ chức họp, phân tích và đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 để khắc phục những mặt còn tồn tại và thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 cũng như đề xuất các biện pháp, giải pháp cụ thể để thực hiện tốt kế hoạch đề ra.
- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026, bất thường (nếu có) theo đúng quy định.
- Tiếp tục hoàn thiện bộ máy quản lý theo hướng chuyên môn hóa, phân công nhiệm vụ và trách nhiệm cá nhân rõ ràng để kiểm soát toàn bộ hoạt động của Công ty theo hướng tập trung - thống nhất.
- Chỉ đạo Ban điều hành tiếp tục mở rộng các mối quan hệ, tận dụng thời cơ triển khai, thực hiện các dự án và mở rộng kinh doanh.
- Chỉ đạo việc thực hiện liên doanh liên kết với các đối tác có tiềm năng để triển khai các dự án đầu tư.
- Định kỳ hoặc đột xuất tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị để chỉ đạo kịp thời

các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Xây dựng và phát triển thương hiệu VINACONEX 21.
- Tập trung cao độ thi công các công trình có đủ mặt bằng.
- Triển khai mở bán tòa A3 và khu B Dự án nhà ở xã hội Nam Ngạn.
- Hoàn thiện hồ sơ tăng vốn sau khi được Đại hội thống nhất thông qua, trình UBCK Nhà nước để sớm hoàn thành theo đúng kế hoạch, đáp ứng nhu cầu vốn cho SXKD.
- Hoàn thành việc quyết toán và phê duyệt quyết toán, thu hồi công nợ các công trình như: Hạ tầng kỹ thuật Khu 1, Khu 2 đất dịch vụ Đồng Mai. Bố trí vốn, đẩy nhanh công tác triển khai thi công khi có đủ mặt bằng đối với gói thầu thi công đường Đỗ Đức Dục và đường Tố Hữu nối đường 70 kéo dài, tuyến đường vào Trường Đại học Ngoại ngữ.
- Về công tác truyền thông: Triển khai bài bản, chất lượng công tác truyền thông và xây dựng văn hóa doanh nghiệp; đẩy mạnh hoạt động truyền thông đa kênh, tăng cường truyền thông nội bộ, mỗi nhân viên là một đại diện truyền thông thương hiệu cho Công ty; hệ thống hóa các giá trị cốt lõi trong văn hóa doanh nghiệp, triển khai và đưa vào vận hành giao diện mới trang web của Công ty.

III. KẾT LUẬN

Năm 2025, với sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên trong Công ty, sự thống nhất trong công tác điều hành, tổ chức bộ máy của Ban lãnh đạo, Công ty đã từng bước vượt qua khó khăn, duy trì và mở rộng nguồn việc, tiếp tục tạo dựng uy tín và phát triển thương hiệu trên thị trường. Hội đồng quản trị kính mong tiếp tục nhận được sự hỗ trợ của Quý vị cổ đông để chúng tôi tiếp tục quá trình xây dựng và phát triển Công ty theo định hướng chiến lược, đưa V21 trở thành nhà thầu hàng đầu và là một đơn vị đầu tư bất động sản uy tín trên thị trường

Nhân dịp này, thay mặt Hội đồng quản trị xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý vị cổ đông về sự ủng hộ, giúp đỡ trong suốt thời gian qua. Xin kính chúc Quý vị và gia đình dồi dào sức khỏe và thành công.

Chúc đại hội thành công tốt đẹp!

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Các TV HĐQT, Ban GD, Ban KS;
- Lưu HC.


CHỦ TỊCH
NGUYỄN MẠNH HÀ

Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

*Kính thưa Đoàn chủ tịch!**Kính thưa Quý vị đại biểu!**Kính thưa Quý vị cổ đông!*Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Vinaconex 21 (sau đây gọi là Công ty);
- Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA).
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát năm 2025.

Thay mặt Ban kiểm soát Công ty cổ phần Vinaconex 21, Tôi xin báo cáo trước các Quý vị cổ đông Báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty năm 2025:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT.

Các cuộc họp của BKS trong năm 2025

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông: Nguyễn Hữu Khánh	4/4	100 %	100%	
2	Bà: Nguyễn Thị Thanh Mai	4/4	100%	100%	
3	Ông: Lương Hoài Nam	4/4	100%	100%	

Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý, điều hành; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty; Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty.

- Kiểm tra, đánh giá các quy trình trọng yếu của Công ty, nhằm phát hiện những rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót, từ đó đề xuất những kiến nghị, giải pháp phù hợp.
- Tham gia các buổi họp của HĐQT, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với HĐQT, Ban Tổng giám đốc.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng giám đốc lập; Kiểm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo tài chính; giám sát Ban lãnh đạo trong việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán viên đưa ra.
- Kiểm soát việc tuân thủ công tác công bố thông tin của Công ty niêm yết.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ .

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thể hiện rõ chức năng, nhiệm vụ trong công tác định hướng, chỉ đạo, quản lý Công ty trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị thể hiện:

- Hội đồng quản trị đã triển khai các cuộc họp và thống nhất về chiến lược, định hướng phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh; chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến phạm vi và trách nhiệm của Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đúng trình tự, đầy đủ căn cứ pháp lý theo quy định của Pháp luật.
- Thực hiện hoạt động giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai và thực hiện Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.
- Cân nhắc kỹ lưỡng phương án đầu tư đối với các dự án đầu tư đã được Đại hội cổ đông thông qua như: Đầu tư kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng.
- Quyết định tái cơ cấu tổ chức.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.

- Ban Tổng giám đốc Công ty đã trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công

ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên được thông qua, và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT thể hiện trên các nội dung sau:

- Đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, cơ cấu tổ chức lại bộ máy phục vụ cho việc điều hành, quản lý công ty được minh bạch, hiệu quả.
- Trong năm 2025, Ban Tổng giám đốc đã triển khai, chỉ đạo, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện các chỉ tiêu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã thông qua và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Triển khai các cuộc họp và thống nhất về kế hoạch sản xuất kinh doanh và chỉ đạo công tác quản lý, điều hành trong phạm vi thuộc thẩm quyền của Ban Tổng giám đốc.
- Ban Tổng giám đốc đã có sự nỗ lực, linh hoạt trong năm 2025, nắm bắt kịp thời diễn biến thị trường, tình hình chính trị xã hội, thực hiện nghiêm túc chỉ thị của HĐQT và đã thực hiện được một số kết quả như sau: Giá trị sản xuất kinh doanh 294 tỷ đồng; doanh thu 159,8 tỷ đồng; Lợi nhuận trước thuế 840.092.672 đồng. Một số chỉ tiêu chưa đạt kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Điều này, ban TGD cũng đã có giải trình trong báo cáo trình trước HĐQT và ĐHĐCĐ do nguyên nhân chủ yếu là Chủ đầu tư chưa bố trí được mặt bằng để thi công.
- Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, Ban giám đốc cũng đã phân công cho từng cán bộ theo dõi, chỉ đạo tới từng phòng ban, đội, công trường. Chỉ đạo kịp thời, linh hoạt trong phân công, bố trí cán bộ nhân viên để duy trì hoạt động của công ty được liên tục, hoàn thành các công việc theo yêu cầu.
- Xem xét lại các dự án mà Công ty đã, đang và chuẩn bị triển khai trên cơ sở thực tế phụ thuộc vào các điều kiện khách quan, chủ quan, cơ chế, chính sách để phân loại các dự án cần triển khai trong ngắn hạn và dự án nào triển khai trong dài hạn

IV. THÙ LAO BAN KIỂM SOÁT:

Căn cứ nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2025 Thù lao chi trả cho Ban kiểm soát là: 0 đồng.

V. VỀ LỰA CHỌN TỔ CHỨC KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP THỰC HIỆN KIỂM TOÁN BCTC CỦA CÔNG TY NĂM 2025

- Công ty đã lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA) thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC năm 2025 của Công ty.

VI. VIỆC THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025.

1. Công tác tài chính kế toán, lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

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. Theo ý kiến của kiểm toán viên, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Vinaconex 21 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 ngày 31/12/2025, 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.

2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH so với KH
1	Tổng giá trị SXKD	Tỷ đồng	671	294	43,82 %
2	Doanh thu	Tỷ đồng	266	159,8	60,08 %
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	15,9	0,84	5,28 %

3. Bảng cân đối kế toán năm 31/12/2025.

TÀI SẢN	Số tiền (tỷ đồng)
A. Tài sản ngắn hạn	484,4
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	6,1
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	170,4
III. Hàng tồn kho	201
IV. Tài sản ngắn hạn khác	24,7
B. Tài sản dài hạn	81,2
I. Các khoản phải thu dài hạn	0,032
II. Tài sản cố định	35,7
III. Bất động sản đầu tư	16,7
IV. Tài sản dở dang dài hạn	28,2
V. Tài sản dài hạn khác	0,44

TỔNG CỘNG TÀI SẢN	484,4
NGUỒN VỐN	
A. Nợ phải trả	362,9
I. Nợ ngắn hạn.	206,5
II. Nợ dài hạn.	156,3
B. Vốn chủ sở hữu	121,5
Trong đó:	
Vốn góp của chủ sở hữu	119,9
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	484,4

VII. KIẾN NGHỊ

1. Hoàn thiện hệ thống các quy trình nội bộ, quy trình quản lý, giám sát hoạt động đối với các đội thi công, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản trị, điều hành.

2. Đánh giá, phân loại và cần có các biện pháp trong việc thu hồi, xử lý các khoản công nợ phải thu, đẩy mạnh công tác thu tiền để đảm bảo dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

3. Đẩy mạnh công tác đào tạo để nâng cao trình độ, kỹ năng và hiệu suất làm việc của người lao động.

4. Cơ cấu lại nguồn nhân lực, tuyển dụng nhân lực mới để đáp ứng được khối lượng công việc mới khi triển khai các gói thầu, công trình Dự án có khối lượng lớn, tiến độ nhanh và điều kiện kỹ thuật thi công phức tạp.

VIII. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

Ban kiểm soát sẽ tập trung thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm sau đây:

- Giám sát tính tuân thủ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 được thông qua. Ban kiểm soát coi đây là nhiệm vụ trọng tâm đảm bảo quyền lợi tối ưu nhất cho các cổ đông của Công ty.

-Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính 06 tháng và báo cáo tài chính năm của Công ty; báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình bày báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Giám sát việc ban hành các quy định, quy chế hoạt động cũng như các chính sách của HĐQT, Ban TGD ban hành nhằm đảm bảo tính tuân thủ pháp luật và điều lệ Công ty

Trên đây là báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát cho năm tài chính 2025 Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và đóng góp ý kiến.

Cuối cùng thay mặt Ban kiểm soát, xin kính chúc các quý vị đại biểu, quý cổ đông sức khỏe, hạnh phúc. Chúc đại hội thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN

NGUYỄN HỮU KHÁNH

C.P.
★

Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Một số nội dung xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

- 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;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Vinaconex 21.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Vinaconex 21 kính trình Đại Hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua các nội dung:

Điều 1: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam tiến hành kiểm toán theo đúng chuẩn mực quy định, được Ban Kiểm soát Công ty kiểm tra và đã được Công ty cổ phần Vinaconex 21 công bố theo quy định đồng thời được đăng tải trên Website: <http://www.vinaconex21.vn> bao gồm:

1. Báo cáo Kiểm toán độc lập;
2. Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025;
3. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2025;
4. Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp;
5. Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025

STT	CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN (VNĐ)
1	Tổng tài sản	484.472.581.620
2	Vốn chủ sở hữu	121.569.580.596
3	Doanh thu thuần	159.807.575.999
4	Lợi nhuận kế toán trước thuế	840.092.672

Tiền Lương của Thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát

STT	Họ Tên	Chức danh	Lương (VNĐ)
1	Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch HĐQT	453.509.000
2	Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT -Tổng giám đốc	453.509.000
3	Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng giám đốc	386.615.200
4	Phan Trường Quân	Kế toán trưởng	378.877.600
5	Nguyễn Hữu Khánh	Trưởng Ban kiểm soát	355.069.600
6	Nguyễn Thị Thanh Mai	Thành viên Ban kiểm soát	246.693.700
7	Lương Hoài Nam	Thành viên Ban kiểm soát	218.719.300
Tổng			2.492.993.400

Điều 2: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

Căn cứ Báo cáo kiểm toán độc lập số 225/BCKT-TC/AVA ngày 16/03/2026 bởi Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam. Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Vinaconex 21 kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2025 của Công ty như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
I	Lợi nhuận chưa phân phối năm 2024 chuyển sang	Đồng	70.848.587
II	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025	Đồng	840.092.672
III	Tổng lợi nhuận chưa phân phối năm 2025 (III=I+II)	Đồng	910.941.259
IV	Trích lập các quỹ	Đồng	0
1	Trích lập Quỹ Đầu tư phát triển	Đồng	0
V	Chi trả cổ tức	Đồng	0
1	Trả cổ tức cho cổ đông	%	0
VI	Thù lao của HĐQT, BKS năm 2025	Đồng	0
VII	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	Đồng	910.941.259

Điều 3: Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

Lợi nhuận sau thuế sau khi trích các quỹ đầu tư phát triển sản xuất; quỹ khen thưởng, phúc lợi sẽ chia lợi nhuận sau thuế còn lại cho cổ đông theo quy định.

Thù lao HĐQT, BKS, thưởng ban điều hành năm 2026: Thưởng 10% lợi nhuận sau thuế vượt so với kế hoạch. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phân bổ nguồn quỹ này.

Điều 4: Thông qua mức trả thù lao cho HĐQT, Ban kiểm soát năm 2025.

Mức thù lao Hội đồng quản trị, BKS năm 2025 như sau:

1 - Thù lao HĐQT: 0 đồng.

2 - Thù lao BKS: 0 đồng.

Điều 5: Dự kiến mức thù lao cho HĐQT, BKS năm 2026

Mức thù lao Hội đồng quản trị, BKS năm 2026 như sau:

1 - Thù lao HĐQT: 0 đồng

2 - Thù lao BKS: 0 đồng

Trường hợp lợi nhuận sau thuế năm 2026 vượt kế hoạch đề ra thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chi thù lao HĐQT, BKS, thưởng ban điều hành 10% số vượt kế hoạch.

Điều 6: Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2026.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập đủ điều kiện thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

Trên đây là một số nội dung xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty cổ phần Vinaconex 21, kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Trân trọng!


CHỦ TỊCH
NGUYỄN MẠNH HÀ

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH
VỀ PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Vinaconex 21**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Vinaconex 21
- Căn cứ tình hình thực tế.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Vinaconex 21 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ năm 2026 như sau.

Chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ:

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty cổ phần Vinaconex 21
- Số lượng cổ phiếu chào bán (dự kiến) : 21.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá (dự kiến) : 210.000.000.000 đồng
- Loại cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Hình thức phát hành : Phát hành riêng lẻ
- Đối tượng chào bán : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và nhà đầu tư chiến lược theo danh sách sau:

STT	Họ và tên	CCCD/ĐKKD	Số lượng cổ phiếu đăng ký mua (cổ phiếu)
I. Nhà đầu tư chiến lược			13.800.000
1	Nguyễn Xuân Việt	001068003399	4.800.000
2	Nguyễn Xuân Pha	001098031364	2.000.000
3	Nguyễn Huy Cường	001078013219	3.500.000
4	Nguyễn Mạnh Hà	042078000534	3.500.000
II. Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp			7.200.000

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và quyết định số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong đợt phát hành riêng lẻ này

- Số lượng nhà đầu tư chào bán : Dưới 50 nhà đầu tư;
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu : Nhà đầu tư không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác
- Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 100% số lượng cổ phiếu được mua trong vòng 03 năm đối với nhà đầu tư chiến lược và là 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán
- Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết : Trường hợp số cổ phiếu phát hành không được các nhà đầu tư mua hết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác. Giá chào bán cho các đối tượng này là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Đăng ký mua cổ phiếu : Các nhà đầu tư thỏa mãn tiêu chí Nhà đầu tư đã được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông hoặc HĐQT (nếu ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn) tiến hành đăng ký mua cổ phiếu và nộp theo thông báo của Công ty
- Thời hạn phân phối : Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc phát hành riêng lẻ
- Thời gian thực hiện : Năm 2026
- Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến : Công ty không đặt chỉ tiêu tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, tùy tình hình thực tế ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp sau:
 - Điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế
 - Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
- Phương án sử dụng vốn : Bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, cụ thể như sau:

Phương án sử dụng	Số tiền (VND)
Tạm ứng, thanh toán cho nhà thầu, nhà cung cấp để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội Nam Ngạn, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) nay là Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.	210.000.000.000
Tổng cộng	210.000.000.000

Thông tin dự án:

Tên dự án	: Nhà ở xã hội Phường Nam Ngạn, Thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) nay là Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.
Địa điểm	: Phường Hàm Rồng tỉnh Thanh Hóa
Nhà đầu tư	: Liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội.
Chủ đầu tư	: Công ty cổ phần Vinaconex 21
Diện tích ô đất	: 28.002,9 m ²
Quy mô, tiện ích dự án	: - Nhà ở xã hội khu A (14.097,6m ²) gồm 2 khối nhà, mỗi khối cao 25 tầng; khu vui chơi, bể bơi, sân thể thao, đường dạo, cây xanh ... - Nhà ở xã hội khu B (13.903,5 m ²) gồm 2 khối nhà, mỗi khối cao 25 tầng; khu vui chơi, bể bơi, sân thể thao, đường dạo, cây xanh ...

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án sử dụng chi tiết nguồn vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu căn cứ theo nhu cầu tiến độ thực hiện dự án, chủ động điều chỉnh, phân bổ số tiền theo mục đích sử dụng vốn như đã trình bày trong Tờ trình này, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

❖ **Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:** Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty cổ phần Vinaconex 21 được xác định là 0%. Để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2026, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc không phát hành cổ phiếu cho nhà đầu tư nước ngoài.

❖ **Thông qua việc sửa đổi Điều lệ đối với phần vốn tăng thêm sau đợt phát hành:** ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, phù hợp với những thay đổi thực tế sau lần phát hành, và quy định của pháp luật. HĐQT kính đề xuất Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt phát hành. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật quyết định các công việc liên quan đến việc sửa đổi điều lệ cho phù hợp với quy định của Pháp luật.

❖ **Thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh:** ĐHĐCĐ thông qua việc thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh của Công ty, liên quan tới việc thay đổi trong thực tế do các đợt phát hành mang lại. HĐQT kính đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật thực hiện các công việc liên quan tới việc thay đổi nội dung vốn điều lệ trong đăng ký kinh doanh, theo kết quả thực tế của đợt phát hành, với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

❖ **Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT:** HĐQT kính đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc triển khai Phương án phát hành, bao gồm và không giới hạn các công việc sau:

- Chủ động trong việc xin phép UBCKNN và các cơ quan có thẩm quyền về hồ sơ đăng ký phát hành, xây dựng, hoàn thiện, sửa đổi bổ sung hồ sơ (nếu cần thiết) khi được yêu cầu mà không cần xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.
- Mở tài khoản phong tỏa nhận tiền chào bán cổ phiếu
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc thực hiện phát hành;
- Hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và sửa đổi, bổ sung phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền hoặc điều kiện thị trường chứng khoán để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, số lượng cổ phiếu được quyền mua của từng nhà đầu tư.
- Quyết định lựa chọn danh sách và số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác để chào bán cổ phiếu, khối lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư trong trường hợp Nhà đầu tư chiến lược nêu trên thay đổi quyết định và từ chối tham gia mua cổ phiếu trong thời gian triển khai thực hiện đợt phát hành;
- Bổ sung, chỉnh sửa hoặc thay đổi phương án sử dụng vốn và quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết sao cho số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng một cách hiệu quả nhất trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa cho các cổ đông của Công ty;
- Thực hiện việc ký kết các hợp đồng có liên quan;
- Thực hiện các công việc, thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ công ty và quy định của Pháp luật.
- Triển khai toàn bộ các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch ngay sau khi kết thúc đợt phát hành toàn bộ số cổ phiếu phát hành thành công, đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

Hội đồng Quản trị Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

(Tờ trình này thay thế cho Tờ trình số 02/V21 ngày 01/4/2025 về phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã được ĐHCĐ thường niên 2025 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 thông qua.)

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN
VINACONEX 21

Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Mạnh Hà

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi địa chỉ trụ sở và ngành nghề kinh doanh

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 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, hướng dẫn thi thành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung, hướng dẫn thi thành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Vinaconex 21.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Vinaconex 21 kính trình Đại Hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua các nội dung:

Điều 1: Thông qua việc sửa đổi địa chỉ trụ sở công ty như sau:

- Địa chỉ trụ sở trước sửa đổi: Phố Ba La, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
- Địa chỉ trụ sở sau sửa đổi: Tầng 3, Tòa nhà Vinaconex 21, Ngõ 804 Đường Quang Trung, Phường Dương Nội, Thành phố Hà Nội

Điều 2: Thông qua việc thay đổi ngành nghề kinh doanh sau:

1. Thông qua việc cập nhật các ngành nghề kinh doanh theo quy định tại Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/09/2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam (Phụ lục kèm theo)..
2. Bổ sung các ngành nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110
2	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
3	Dịch vụ vệ sinh khác	8129
4	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Dịch vụ vệ sinh công nghiệp.	3700
5	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
6	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322

Điều 3: Thông qua việc sửa đổi điều lệ công ty như sau:

Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tại các điều sau phù hợp với các nội dung thay đổi theo Tờ trình này:

- Điều 2: Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty.

- Khoản 1, Điều 4 Mục tiêu hoạt động của công ty.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị để triển khai các thủ tục theo nội dung Tờ trình này.

Trên đây là một số nội dung xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty cổ phần Vinaconex 21, kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Trân trọng!



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

NGUYỄN MẠNH HÀ

PHỤ LỤC

DANH SÁCH CÁC NGÀNH, NGHỀ ĐƯỢC CẬP NHẬT, BỔ SUNG THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 36/2025/QĐ-TTg NGÀY 29/09/2025

STT	Ngành nghề trước thay đổi	Mã ngành	Ngành nghề sau thay đổi	Mã ngành	Ghi chú
1.	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (chỉ hoạt động khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép)	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (chỉ hoạt động khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép)	0810	
2.	Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622	Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622	
3.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395	
4.	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511	
5.	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình hạ tầng khu dân cư, khu đô thị.	4101	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình hạ tầng khu dân cư, khu đô thị.	4101	
6.	Xây dựng nhà không để ở Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.	4102	Xây dựng nhà không để ở Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.	4102	
7.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV; Thi công và tu bổ các công trình di tích lịch sử.	4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV; Thi công và tu bổ các công trình di tích lịch sử.	4299	
8.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thang máy, cầu thang tự động; Lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hoà không khí	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thang máy, cầu thang tự động; Lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hoà không khí	4329	
9.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390	
10.	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Đại lý bán hàng hóa	4610	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Đại lý bán hàng hóa	4610	

STT	Ngành nghề trước thay đổi	Mã ngành	Ngành nghề sau thay đổi	Mã ngành	Ghi chú
11.	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931	
12.	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932	
13.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp;	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp;	6810	
14.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình Tư vấn đầu tư xây dựng dự án; Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình,	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình Tư vấn đầu tư xây dựng dự án; Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình,	7110	
15.	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Kiểm tra và phân tích kỹ thuật, thí nghiệm	7120	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Kiểm tra và phân tích kỹ thuật, thí nghiệm	7120	
16.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (mặt hàng Nhà nước cho phép)	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (mặt hàng Nhà nước cho phép)	8299	
17.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Bán buôn vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Bán buôn vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng	4673	Sau cập nhật ngành cũ
18.	Bán lẻ đồ ngũ kim, son, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, son, kính, vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4752	Sau cập nhật ngành

STT	Ngành nghề trước thay đổi	Mã ngành	Ngành nghề sau thay đổi	Mã ngành	Ghi chú
	Chi tiết: Bán lẻ vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng		Chi tiết: Bán lẻ vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng		cũ
19.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn	5510	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn	5510	Sau cập nhật ngành cũ
20.			Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ	5520	Sau cập nhật ngành cũ
21.	Đại lý du lịch Chi tiết: kinh doanh lữ hành	7911	Đại lý lữ hành Chi tiết: Kinh doanh lữ hành	7911	Sau cập nhật ngành cũ

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 21, phố Ba La, P. Dương Nội, TP Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 6325 6588

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

**PHIẾU LẤY Ý KIẾN****CÁC NỘI DUNG NGHỊ SỰ TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026**

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tên cổ đông:

Mã số cổ đông:

CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKKD số:

Cấp ngày tại:

Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức)

Số CCCD.....cấp ngày.....tại.....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:.....

Số cổ phần sở hữu¹:

Sau khi đọc các Báo cáo và Tờ trình thuộc nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty cổ phần Vinaconex 21, tôi/chúng tôi biểu quyết các vấn đề liên quan, cụ thể như sau:

TT	NỘI DUNG	ĐỒNG Ý	KHÔNG ĐỒNG Ý	KHÔNG CÓ Ý KIẾN
1	Báo cáo của Ban TGD về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026.			
2	Báo cáo của HĐQT			
3	Báo cáo của Ban kiểm soát			
4	Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025			
5	Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025			
6	Kế hoạch, phân phối lợi nhuận năm 2026			
7	Mức trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025			
8	Dự kiến mức trả thù lao HĐQT, BKS năm 2026			
9	Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026			
10	Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ			
11	Thông qua sửa đổi địa chỉ trụ sở Công ty			
12	Thông qua cập nhật, bổ sung ngành nghề KD			
13	Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty sau khi sửa đổi địa chỉ trụ sở Công ty, cập nhật và bổ sung ngành nghề kinh doanh, phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.			

Tôi/Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về các quyết định biểu quyết nêu trên và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ của Công ty cổ phần Vinaconex 21, đồng thời cam kết không đưa ra bất cứ một khiếu nại, kiện cáo gì đối với Công ty.

Lưu ý: Trong trường hợp cổ đông ra về mà không nộp lại phiếu xin ý kiến này thì coi như cổ đông đó không tham gia biểu quyết.

Cổ đông

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

¹ Số cổ phần cổ đông sở hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông hợp ĐHĐCĐ 16/03/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 21, phố Ba La, Phường Dương Nội, TP Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6325 6588



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

THẺ BIỂU QUYẾT

CỔ ĐÔNG:

MÃ SỐ

PHIẾU

Ghi chú:

- 01 cổ phần phổ thông tương đương với 01 quyền biểu quyết
- Tổng số lượng cổ phần sở hữu bằng tổng số lượng quyền biểu quyết