

3. CÁC BÁO CÁO TẠI ĐẠI HỘI



Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY
VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026**

Kính thưa Quý vị đại biểu, Quý vị cổ đông!

Thay mặt Ban điều hành, tôi xin báo cáo với Đại hội kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

PHẦN I - KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đvt	KH 2025		Thực hiện 2025		% Hoàn thành	
		Vinaconsult	Hợp nhất	Vinaconsult	Hợp nhất	Vinaconsult (%)	Hợp nhất (%)
1. Tổng sản lượng	Tr.đ	11.674,21	11.674,21	2.217,55	2.217,55	19	19
2. Tổng doanh thu, thu nhập khác	Tr.đ	11.665,81	11.665,81	2.839,39	2.839,39	26,3	26,3
- Hoạt động tư vấn	Tr.đ	10.809,46	10.809,46	2.091,39	2.091,39	19,3	19,3
- Hoạt động tài chính	Tr.đ	757,35	757,35	748	748	98,7	98,7
3. Nộp ngân sách (đã nộp)	Tr.đ	650,00	650,00	391,22	391,22	60,2	60,2
4. Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	300,10	300,10	(1.360,9)	(1.360,9)	-	-
5. TNBQ/người/tháng	Trđ/ Ng	14,00	14,00	13,5	13,5		

I. Các công việc thực hiện năm 2025

1. Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh

Kết quả thực hiện năm 2025 của Vinaconsult với một số dữ liệu chính: Tổng sản lượng mới đạt 19% kế hoạch; Tổng doanh thu đạt 26,3%; Nộp ngân sách đạt khoảng 60% kế hoạch, lợi nhuận kế toán âm 1.360,9 triệu đồng. Với kế hoạch sản xuất kinh doanh được đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua, Vinaconsult đã không hoàn thành theo kế hoạch nhưng đã hoàn thành một số nội dung quan trọng như:

+ Các dự án đã ký hợp đồng năm 2025:

Với sự nỗ lực quyết tâm của Ban điều hành và sự hỗ trợ tích cực của Hội đồng quản trị công ty Vinaconsult đã tìm kiếm, đấu thầu và đã ký kết được các hợp đồng triển khai dự án mới, tổng giá trị hợp đồng ký mới trong năm 2025 là 16.725 triệu đồng, đặc biệt là các dự án Tư vấn giám sát (Hue Sky, TVGS NOX1, NOX4), thiết kế E3E4, trường Lý Thái Tổ...

+ Công tác thu hồi công nợ

Giá trị thu hồi công nợ của Vinaconsult từ hoạt động tư vấn thiết kế trong năm 2025 là 4.473,3 triệu đồng tạo dòng tiền tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, trong đó đặc biệt có dự án Dự án Xây dựng đường 5 kéo dài (Cầu Chui - Cầu Đông Trù - Phương Trạch - Bắc Thăng Long) kéo dài từ 2008 tới nay (giá trị ~400 triệu đồng)

Các dự án đã hoàn thành nghiệm thu trong năm 2025 đều được nghiệm thu thanh toán đúng tiến độ. Các hợp đồng ký mới đều được tạm ứng để có nguồn vốn thực hiện dự án.

Đánh giá về nguyên nhân không hoàn thành kế hoạch năm 2025:

Năm 2025, tình hình kinh tế trong và ngoài nước vẫn còn tiềm ẩn nhiều thách thức, đối mặt nhiều khó khăn. Sự bất ổn địa chính trị trên thế giới gia tăng dẫn đến biến động giá cả nguyên vật liệu xây dựng và ảnh hưởng đến tiến độ các dự án đầu tư. Trong nước, việc tinh gọn lại bộ máy chính trị và điều chỉnh các quy định và thủ tục hành chính gây ra những trì hoãn trong quá trình cấp phép và triển khai dự án.

Lĩnh vực tư vấn xây dựng chịu tác động trực tiếp từ nhịp phục hồi của đầu tư công và thị trường bất động sản. Đầu tư công, đặc biệt là hạ tầng giao thông và đô thị, tiếp tục tạo nguồn việc ổn định cho các đơn vị tư vấn, xu hướng áp dụng BIM, chuyển đổi số và thiết kế xanh mở ra cơ hội nâng cao giá trị dịch vụ. Đồng thời, nhu cầu nâng cấp năng lực quản lý dự án theo chuẩn quốc tế giúp các doanh nghiệp tư vấn có chuyên môn sâu gia tăng lợi thế cạnh tranh. Thêm vào đó sự cạnh tranh khốc liệt trong ngành tư vấn, việc đấu thầu các dự án công ngày càng trở nên cạnh tranh hơn, yêu cầu về các công trình xanh và bền vững ngày càng cao đây lại không phải là lợi thế của Vinaconsult, nên nhiều dự án đã thực hiện đến các bước tiếp xúc đàm phán nhưng vẫn phải dừng lại. Khó khăn của lĩnh vực tư vấn xây dựng vẫn còn rất nhiều, cụ thể, khối lượng công việc từ khu vực tư nhân vẫn chưa phục hồi rõ nét, đặc biệt ở mảng nhà ở và dự án thương mại. Áp lực cạnh tranh gia tăng khi nhiều đơn vị tư vấn phải chia sẻ thị trường, kéo theo xu hướng giảm giá dịch vụ. Ngoài ra, yêu cầu ngày càng cao về pháp lý, tiêu chuẩn kỹ thuật và trách nhiệm nghề nghiệp khiến chi phí vận hành và rủi ro nghề tăng lên, theo đó, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 được xây dựng dựa trên các công trình có giá trị lớn như: Khu Phúc Điền Hải Dương, Khu ĐTM Hà Sơn – Hà Giang...tuy nhiên các dự án này Chủ đầu tư đều đang vướng mắc về pháp lý và chủ trương đầu tư nên dự án vẫn chưa được hoàn thành nghiệm thu.

2. Các công việc trọng tâm Ban điều hành đã triển khai thực hiện năm 2025

✓ Công tác điều hành, phát triển thị trường

Công tác điều hành thường xuyên, kịp thời, đảm bảo tuân thủ các quy định của Công ty, Pháp luật và tình hình thực tế tại công ty.

Kết quả công tác phát triển thị trường năm 2025 của công ty với sự nỗ lực quyết tâm của Ban điều hành và sự hỗ trợ tích cực của Hội đồng quản trị công ty Vinaconsult đã từng bước tiếp cận được các Chủ đầu tư mới, đồng hành cùng với Chủ đầu tư trong nghiên cứu ý tưởng, tư vấn pháp lý, lập dự án và cung cấp dịch vụ tư vấn, do đó, nguồn việc của công ty không chỉ bó hẹp trong các đối tác là Chủ đầu tư truyền thống mà đã bước đầu tiếp cận được với Chủ đầu tư mới bằng năng lực cạnh tranh của chính Công ty.

✓ Công tác quản trị tổng hợp

- Đã tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của công ty.
- Công ty tiếp tục thực hiện tối ưu hoá việc sử dụng sản văn phòng tại tầng 6 nhà 25T2, N05 Trung Hòa Nhân Chính, đã cho thuê một phần diện tích văn phòng – Công ty nội thất Thành Nam
- Các chế độ chính sách liên quan tới BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ năm 2025 được thực hiện một cách kịp thời, đầy đủ.
- Thực hiện việc khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể cán bộ công nhân viên toàn công ty. Việc du xuân, nghỉ hè đều được Ban điều hành tổ chức thường niên nhằm nâng cao đời sống tinh thần cho CBCNV, xây dựng văn hoá doanh nghiệp.
- Thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp đối với hoạt động cộng đồng cho sinh viên tham quan, thực tập trải nghiệm thực tế tại doanh nghiệp.
- Công ty đã thực hiện công tác công bố thông tin đối với công ty đại chúng theo yêu cầu của Luật quản trị công ty.

✓ Công tác tài chính kế toán

- Về tình hình tài chính, Công ty đã duy trì được sự ổn định. Nhờ việc quản lý chặt chẽ dòng tiền và không có bất kỳ khoản vay nào, tối ưu hoá khoản tiền nhàn rỗi bằng việc đầu tư ngắn hạn, công ty đã đảm bảo được thanh khoản tốt, đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ tài chính như chi trả lương cho người lao động và các khoản phải trả cho khách hàng.
- Kiểm soát chi phí, sản lượng dở dang thúc đẩy nghiệm thu thanh quyết toán và thanh lý các hợp đồng đã hoàn thành; kiểm soát chi phí theo hợp đồng nhằm sử dụng chi phí hiệu quả, tiết giảm chi phí.
- Thực hiện nghiêm túc, đúng quy định về chế độ tài chính và các chính sách thuế hiện hành. Lập, nộp báo cáo hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo quy định của các cơ quan hữu quan.
- Công tác nội nghiệp được giải quyết kịp thời đúng quy định. Tổ chức thực hiện các báo cáo đầy đủ như báo cáo kiểm kê định kỳ, các báo cáo thuế... Công tác Quản lý tài chính đảm bảo đúng nguyên tắc. Việc lập kế hoạch dòng tiền, phân tích dòng tiền để cân đối các khoản thu chi đã làm

thường xuyên, có so sánh với kế hoạch theo từng tháng, quý, năm. Báo cáo kịp thời ban lãnh đạo để có định hướng và lên kế hoạch chi tiêu, đảm bảo phát huy hiệu quả sử dụng vốn.

- Trong năm, công ty đã hoàn thành tốt các cuộc kiểm toán, khẳng định tính minh bạch trong hoạt động tài chính của công ty.

3. Các khó khăn và tồn tại trong năm 2025

Về tài chính: Tài chính công ty tồn tại giá trị lớn các khoản tồn kho, nợ phải thu/nợ phải trả từ nhiều năm trước với giá trị khá lớn, do đó khi trình bày thông tin tài chính trên Báo cáo tài chính của công ty tiếp tục nhận được các ý kiến từ chối của đơn vị kiểm toán BCTC. Đặc biệt, các văn phòng của công ty đến nay không còn pháp lý để hoạt động, tuy nhiên kiểm toán vẫn kiến nghị thực hiện việc đối chiếu công nợ dẫn tới khó khăn trong việc điều hành.

Về quản trị: Việc lãnh đạo công ty đồng thời là nhân sự chính triển khai thiết kế, quản trị nội bộ, ngoại giao, marketing tìm việc, làm ý tưởng.... dẫn tới hiệu quả quản trị chưa đạt tối ưu.

Về nguồn lực: Nguồn nhân lực của công ty mỏng, tuổi trung bình cao, trong bối cảnh chuyển đổi số ngày càng nhanh và mạnh mẽ trong tất cả các lĩnh vực, việc thiếu hụt nguồn nhân lực chất lượng cao của công ty để tăng năng lực cạnh tranh là những khó khăn hiện hữu, mặt bằng chung lương của công ty với các doanh nghiệp cùng ngành cũng chưa cao, dẫn tới công ty rất khó để thu hút nguồn nhân lực và tạo động lực hơn cho CBCNV.

PHẦN II - KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Trong bối cảnh năm 2026, môi trường kinh doanh được dự báo tiếp tục chịu tác động bởi nhiều yếu tố bất định. Trên bình diện quốc tế, tình hình địa chính trị diễn biến phức tạp, các xung đột khu vực kéo dài làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu; giá năng lượng, đặc biệt là giá xăng dầu, duy trì xu hướng biến động ở mức cao; áp lực lạm phát tuy đã hạ nhiệt nhưng chưa thực sự bền vững, trong khi chính sách tiền tệ tại nhiều quốc gia vẫn theo hướng thận trọng. Những yếu tố này tác động trực tiếp đến chi phí đầu vào, tiến độ triển khai và hiệu quả tài chính của các dự án xây dựng.

Trong nước, quá trình hoàn thiện thể chế, điều chỉnh chính sách pháp lý và thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư – xây dựng vẫn đang trong giai đoạn chuyển đổi, chưa thực sự đồng bộ, dẫn đến việc phê duyệt, cấp phép và triển khai dự án còn chậm. Đối với ngành xây dựng nói chung, áp lực về chi phí vật liệu, yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật, công trình xanh và phát triển bền vững ngày càng gia tăng, trong khi thị trường bất động sản phục hồi chưa rõ nét, theo đó, đòi hỏi Công ty Vinaconsult phải có định hướng điều hành mang tính chủ động, linh hoạt và tập trung vào chất lượng tăng trưởng.

Trước diễn biến thị trường biến động khó lường, Ban điều hành xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 trên nguyên tắc thận trọng, phù hợp với tình hình và dự báo thị trường, nhằm duy trì sự ổn định và phát triển. Cụ thể như sau:

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đvt	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		TH 2025	KH 2026	TH 2025	KH 2026
1. Tổng sản lượng	Tr.đ	2.217,55	16.489	2.217,55	16.489
2. Tổng doanh thu	Tr.đ	2.839,39	15.367	2.839,39	15.268
- Hoạt động tư vấn và cung cấp dịch vụ	Tr.đ	2.091,39	15.268	2.091,39	15.268
- Hoạt động tài chính	Tr.đ	748	700	748	700
3. Nộp ngân sách	Tr.đ	391,22	500	391,22	500
4. Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	(1.360,9)	1.328,85	(1.360,9)	1.328,85
5. TNBQ/người/ tháng	Tr.đ	13,5	14,0	13,5	14,0

2. Các giải pháp thực hiện

- Trước hết, về thị trường, đầu tư công – đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng giao thông và đô thị – được kỳ vọng tiếp tục là động lực dẫn dắt nguồn việc cho ngành tư vấn xây dựng. Tuy nhiên, tiến

độ giải ngân và yếu tố pháp lý vẫn tiềm ẩn rủi ro, đòi hỏi Công ty cần lựa chọn dự án có tính khả thi cao, tránh dàn trải nguồn lực. Thị trường bất động sản có thể phục hồi từng phần nhưng chưa thực sự bền vững, do đó nguồn việc từ khu vực tư nhân vẫn cần được tiếp cận một cách chọn lọc và thận trọng.

- Cạnh tranh ngành ngày càng gia tăng, yêu cầu đặt ra là Vinaconsult phải tái định vị năng lực cạnh tranh, tập trung vào các phân khúc có thể mạnh, đồng thời từng bước nâng cao năng lực trong các xu hướng mới như BIM, thiết kế xanh, chuyển đổi số và quản lý dự án theo chuẩn quốc tế. Đây không chỉ là yêu cầu thị trường mà còn là điều kiện tiên quyết để nâng cao giá trị dịch vụ và biên lợi nhuận.

- Về định hướng tài chính, năm 2026 cần được xác định là năm củng cố nền tảng tài chính và xử lý tồn tại. Trọng tâm là đẩy mạnh thu hồi công nợ, từng bước làm sạch bảng cân đối kế toán, xử lý các khoản tồn đọng kéo dài nhằm cải thiện chất lượng tài sản và hướng tới việc khắc phục ý kiến kiểm toán. Đồng thời, tiếp tục duy trì chính sách tài chính thận trọng, kiểm soát chi phí, tối ưu dòng tiền và đảm bảo thanh khoản an toàn.

- Về quản trị điều hành, cần thực hiện tái cấu trúc mô hình tổ chức theo hướng chuyên môn hóa, tách bạch rõ chức năng quản trị và chức năng chuyên môn, giảm tải cho Ban lãnh đạo, qua đó nâng cao hiệu quả ra quyết định và khả năng triển khai. Song song, cần tăng cường hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và chuẩn hóa quy trình theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp.

- Về nguồn lực, năm 2026 đặt ra yêu cầu cấp thiết về tái cơ cấu và nâng cao chất lượng nhân sự. Công ty cần xây dựng chính sách thu hút nhân lực trẻ, có chuyên môn cao, đồng thời đào tạo, chuyển đổi năng lực cho đội ngũ hiện hữu để thích ứng với yêu cầu chuyển đổi số. Cơ chế tiền lương, đãi ngộ cần được rà soát theo hướng gắn với hiệu quả công việc nhằm tạo động lực và giữ chân nhân sự.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên năm 2026
- Các thành viên BKS
- Lưu TCQT

TM. BAN ĐIỀU HÀNH
TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN QUANG HUY

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

(Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026)

Kính thưa các Quý vị đại biểu, Quý vị cổ đông!

Thay mặt Hội đồng quản trị (HĐQT) công ty, tôi xin báo cáo Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 kết quả hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị công ty về công tác quản trị công ty năm 2025 và một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2026.

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

1. Kết quả công tác quản trị công ty

Với vai trò đại diện cho các Cổ đông của Vinaconsult, trong năm 2025 các thành viên HĐQT công ty đã tích cực phối hợp làm việc trên tinh thần trách nhiệm cao để định hướng, chỉ đạo, giám sát...ban điều hành thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025.

2. Về hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT:

▪ Công tác chỉ đạo của HĐQT đối với hoạt động của Ban Điều hành

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã cùng nhau họp bàn chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các mục tiêu nhằm quản trị công ty, tập trung vào các vấn đề như:

- Thực hiện việc chỉ đạo thường xuyên liên tục ban hành nghị quyết thông qua tài liệu đại hội cổ đông thường niên năm 2025 và trực tiếp điều hành Đại hội cổ đông thường niên thành công.

- Ban hành nghị quyết Bổ nhiệm lại chức vụ Kế toán trưởng công ty kiêm Trưởng phòng Tài chính quản trị đối với ông Nguyễn Hồng Chung; Thông qua chủ trương đầu tư mua thêm cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital từ cổ tức được chia năm 2024; Thông qua chủ trương đầu tư mua thêm cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital từ việc nhận chuyển nhượng cổ phần của công ty cổ phần xây dựng Cotana; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025...

- Chỉ đạo, giám sát Ban điều hành trong triển khai, thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, phê duyệt các chỉ tiêu, tiến độ thực hiện theo quy định, phối hợp cùng Ban điều hành tìm kiếm các công việc mới, thu hồi công nợ của công ty để đảm bảo dòng tiền cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty được liên tục.

Nhìn chung các quyết sách của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của công ty đảm bảo tuân thủ các quy định tại điều lệ công ty, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Hỗ trợ tích cực Ban điều hành trong quá trình điều hành thực hiện nhiệm vụ SXKD của năm 2025.

▪ Công tác giám sát Ban điều hành:

Trong năm Hội đồng quản trị đã phối hợp, chỉ đạo Ban điều hành những kế hoạch, giải pháp, tiến độ cụ thể kịp thời giải quyết khó khăn. HĐQT đánh giá Ban điều hành đã tổ chức triển khai và điều hành hoạt động của Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn quy định trong Điều lệ; Tuân thủ chặt chẽ nội dung nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết, quyết định khác của HĐQT.

Nhìn chung Ban điều hành đã hoàn thành nhiệm vụ do HĐQT đề ra. Đồng thời đã thực hiện phân công cụ thể cho từng cá nhân phụ trách từng lĩnh vực, nâng cao trách nhiệm cá nhân, đề cao tính tự chủ và phát huy thế mạnh của các Phó Tổng giám đốc.

HĐQT giám sát Ban điều hành thông qua các cuộc họp định kỳ và các cuộc họp đột xuất nhằm đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời định hướng, tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn trong quá trình thực hiện.

HĐQT và Ban điều hành thường xuyên phối hợp trong các hoạt động của Công ty. HĐQT mời Ban điều hành họp nhằm trao đổi, kiểm điểm các công việc đã thực hiện cũng như các công việc sẽ triển khai trong thời gian tới.

Ban điều hành chủ động báo cáo công việc, những thuận lợi, khó khăn, vướng mắc và tồn tại trong công tác điều hành để cùng HĐQT thảo luận và đưa ra các giải pháp để thực hiện.

- **Chi trả thù lao HĐQT, BKS:** Thực hiện theo NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

- **Hoạt động của từng thành viên HĐQT:**

HĐQT đã tổ chức các buổi họp thảo luận với Ban điều hành, Ban kiểm soát và đưa ra các chỉ đạo phù hợp với tình hình hoạt động SXKD của công ty. Các thành viên tham gia đầy đủ, thảo luận các ý kiến đóng góp trên cơ sở được phân công nhiệm vụ.

- **Thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm của công ty niêm yết và quan hệ với cổ đông.**

Công ty luôn tuân thủ đầy đủ và kịp thời việc cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật đối với Công ty niêm yết như: Báo cáo tài chính, báo cáo về chốt danh sách cổ đông, thay đổi nhân sự chủ chốt... cũng như theo yêu cầu cung cấp thông tin của quý cổ đông.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Trong bối cảnh năm 2026 dự báo tiếp tục nhiều biến động, Hội đồng quản trị xác định định hướng điều hành theo hướng chủ động thích ứng – kiểm soát rủi ro – nâng cao chất lượng tăng trưởng. Mặc dù môi trường kinh doanh còn nhiều thách thức từ yếu tố vĩ mô và nội tại ngành, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ từng bước phục hồi khi hành lang pháp lý mới đi vào thực tiễn, cùng với xu hướng phát triển bất động sản xanh và bền vững. Đây là cơ sở để Công ty định vị lại chiến lược, tận dụng cơ hội thị trường trong chu kỳ mới.

Tuy nhiên, HĐQT cũng nhận diện rõ các khó khăn hiện hữu như năng lực tài chính của chủ đầu tư còn hạn chế, tiến độ nghiệm thu – thanh quyết toán kéo dài, cạnh tranh trong ngành tư vấn ngày càng gay gắt, áp lực giảm giá dịch vụ gia tăng. Trên cơ sở đó, HĐQT đề ra các định hướng và nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- **Kiện toàn tổ chức và nâng cao hiệu quả quản trị:** Tiếp tục củng cố, hoàn thiện cơ cấu HĐQT phù hợp với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh; duy trì cơ chế phối hợp chặt chẽ với Ban Kiểm soát và Ban điều hành, tăng cường công tác giám sát, kiểm tra nhằm đảm bảo hoạt động điều hành minh bạch, hiệu quả.

- **Tuân thủ và chuẩn hóa quản trị công ty:** Tổ chức triển khai đầy đủ các hoạt động quản trị theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ; từng bước nâng cao tính chuyên nghiệp và chuẩn mực trong quản trị doanh nghiệp.

- **Chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh:** Chỉ đạo Ban điều hành bám sát diễn biến thị trường, cập nhật kịp thời các thay đổi về pháp lý và xu hướng phát triển (đặc biệt là công trình xanh, chuyển đổi số) để xây dựng các giải pháp linh hoạt, nâng cao năng suất lao động, cải thiện hiệu quả kinh doanh và năng lực cạnh tranh.

- **Phát triển thị trường có chọn lọc:** Tăng cường hỗ trợ Ban điều hành trong công tác tìm kiếm, mở rộng nguồn việc; ưu tiên các lĩnh vực, dự án phù hợp với năng lực cốt lõi của Công ty, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên, duy trì việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động.

- **Tiếp tục tái cơ cấu toàn diện:** Chỉ đạo hoàn thiện hệ thống quy chế quản lý nội bộ theo hướng gắn trách nhiệm với hiệu quả công việc, đặc biệt đối với các vị trí chủ chốt chuyên môn; tăng cường kiểm soát quá trình triển khai sản xuất kinh doanh, nâng cao kỷ luật vận hành.

- **Củng cố nền tảng tài chính:** Tập trung chỉ đạo công tác thu hồi công nợ, hạn chế phát sinh nợ xấu, giảm thiểu trích lập dự phòng; đẩy nhanh tiến độ hoàn thành, nghiệm thu các dự án dở dang để ghi nhận doanh thu; xây dựng kế hoạch dòng tiền sát với thực tế, kiểm soát chặt chẽ thu – chi theo từng dự án.

- **Tái cơ cấu và phát triển nguồn nhân lực:** Tiếp tục rà soát, sắp xếp lại nhân sự theo hướng tinh gọn, hiệu quả; đồng thời chú trọng thu hút, đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số và nâng cao năng lực chuyên môn.

- **Nâng cao chất lượng dịch vụ tư vấn:** Định hướng đầu tư vào công nghệ, phần mềm chuyên ngành và đào tạo chuyên sâu nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm tư vấn, từng bước tiếp cận các tiêu chuẩn quốc tế, gia tăng giá trị dịch vụ và vị thế cạnh tranh trên thị trường. Cụ thể:

+ **Đẩy mạnh ứng dụng AI và BIM trong hoạt động thiết kế:** HĐQT định hướng Ban điều hành từng bước tích hợp các công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI) và mô hình thông tin công trình (BIM) vào toàn bộ quy trình thiết kế – tư vấn. Cụ thể, ứng dụng AI trong khâu đề xuất phương án thiết kế tối ưu, phân tích dữ liệu, dự báo rủi ro kỹ thuật và tự động hóa một số tác vụ lặp lại nhằm nâng cao năng suất lao động. Đồng thời, triển khai BIM theo lộ trình phù hợp để nâng cao chất lượng hồ sơ thiết kế, tăng khả năng phối hợp đa bộ môn, kiểm soát xung đột kỹ thuật và tối ưu chi phí – tiến độ dự án.

+ **Đầu tư hạ tầng công nghệ và chuẩn hóa quy trình:** Từng bước đầu tư phần mềm, nền tảng công nghệ phù hợp; xây dựng thư viện dữ liệu số, tiêu chuẩn hóa quy trình thiết kế trên nền tảng BIM, tiến tới đồng bộ hóa dữ liệu trong toàn bộ vòng đời dự án.

+ **Phát triển nguồn nhân lực số:** Tăng cường đào tạo, nâng cao năng lực ứng dụng AI và BIM cho đội ngũ kỹ sư, kiến trúc sư; đồng thời thu hút nhân sự có kinh nghiệm trong lĩnh vực công nghệ thiết kế nhằm tạo lợi thế cạnh tranh dài hạn.

+ **Từng bước tiếp cận tiêu chuẩn quốc tế:** Thông qua việc áp dụng AI và BIM, nâng cao khả năng đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật, tiêu chuẩn xanh và bền vững, qua đó mở rộng cơ hội tham gia các dự án quy mô lớn, dự án có yếu tố nước ngoài và nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường tư vấn xây dựng.

Trên đây là báo cáo HĐQT về kết quả hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của HĐQT Công ty cổ phần tư vấn Xây dựng Vinaconex, xét về mặt tổng thể, HĐQT xác định năm 2026 là giai đoạn củng cố nội lực, hoàn thiện quản trị và tạo nền tảng cho phục hồi tăng trưởng, hướng tới mục tiêu phát triển ổn định, bền vững trong trung và dài hạn. Tình hình kinh tế vẫn sẽ gặp nhiều khó khăn, sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành nghề cũng khốc liệt hơn. Nhưng bằng tinh thần trách nhiệm trước quý vị cổ đông, HĐQT Công ty tiếp tục tập trung sức lực, trí tuệ trong chỉ đạo, kiểm tra, kiểm soát và cùng Ban điều hành phấn đấu hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch SXKD và các nội dung ủy quyền mà ĐHĐCĐ sẽ biểu quyết thông qua. Hội đồng quản trị mong tiếp tục nhận được sự đồng tình ủng hộ của quý vị cổ đông và tập thể cán bộ công nhân viên công ty để hoàn thành tốt trọng trách mà Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 giao phó.

Kính chúc tất cả quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc, thành đạt và luôn đồng hành cùng sự phát triển của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XD VINACONEX
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX
TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
- Chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động và Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex;
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;
- Kết quả hoạt động, kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát trong năm 2025.

Ban kiểm soát công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của công ty trong năm 2025 như sau:

I. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và Kiểm soát viên trong năm 2025

1. Cơ cấu tổ chức Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban kiểm soát gồm các thành viên như sau:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ghi chú
1	Bà Nguyễn Hải Yến	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 12/5/2025
2	Bà Hoàng Thị Dần	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/5/2025
3	Bà Tô Thị Thu Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/5/2025

2. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và kiểm soát viên

Trong năm 2025, các kiểm soát viên và Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức hoạt động và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, cụ thể như sau:

- Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định Báo cáo tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Phối hợp cùng HĐQT và Ban điều hành công ty trong công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025 của Công ty.
- Hỗ trợ công ty trong công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Tổng giám đốc của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty.
- Giám sát, đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2025; thẩm định các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;
- Tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT, giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên, các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của công ty theo các quy định của pháp luật;

- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

II. Về sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, HĐQT, Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác của công ty

Ban kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với HĐQT, Ban điều hành Công ty, thể hiện:

- Ban kiểm soát đã được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT. Được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Ban kiểm soát được cung cấp thông tin, tài liệu liên quan tới công tác quản lý, điều hành và tình hình tài chính của công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát.
- Ban Kiểm soát được cung cấp tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các tài liệu theo yêu cầu của Ban kiểm soát.

III. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thể hiện 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 giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị và các hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.
- Trong năm 2025, HĐQT ban hành các Nghị quyết/Quyết định phù hợp với phạm vi và trách nhiệm của HĐQT.
- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT tuân thủ theo quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ và Quy chế hoạt động của Công ty.

Trong năm 2025, Ban kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện, khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của HĐQT.

IV. Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành

- Ban điều hành đã nỗ lực điều hành mọi hoạt động kinh doanh bám sát Nghị quyết và kế hoạch đề ra.
- Ban điều hành công ty đã triển khai kế hoạch SXKD theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT. Ban giám đốc công ty đã trực tiếp điều hành hoạt động SXKD theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của công ty không đạt kế hoạch được đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phê duyệt, điều này đến từ cả nguyên nhân chủ quan và khách quan, tuy nhiên, Ban kiểm soát cũng nhận thấy Ban điều hành đã có rất nhiều sự nỗ lực trong một năm đầy khó khăn vừa qua.

Ban giám đốc đã thực hiện nghiêm túc hoạt động công bố thông tin năm 2025 theo Điều 10, 11, 12 và 13 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2022 quy định về công bố thông tin định kỳ của công ty đại chúng trên thị trường chứng khoán.

V. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025 và đánh giá

- Công ty đã lập và công bố BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 phù hợp với quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Pháp luật hiện hành.
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và được kiểm toán bởi Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC.

Tại Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025, kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán do chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng để đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục Nợ phải thu, nợ phải trả chưa đối chiếu của các công trình đang thực hiện, dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại thời điểm đầu năm và cuối năm.

✓ **Ý kiến của Ban kiểm soát:**

Mặc dù đơn vị kiểm toán từ chối đưa ra ý kiến, tuy nhiên Ban kiểm soát cho rằng các tồn tại này đã tồn tại trong nhiều năm từ năm 2021 đến nay, mặc dù HĐQT và Ban điều hành đã vô cùng nỗ lực trong việc đối chiếu, thu hồi công nợ (Giá trị tuyệt đối của khoản phải thu giảm ~3 tỷ, nợ phải trả tăng ~5,8 tỷ), nhưng còn rất nhiều các khó khăn cả khách quan và chủ quan. Ban kiểm soát cho rằng, đối với các khoản mục Nợ phải thu công ty cần đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, thanh quyết toán hợp đồng và có các giải pháp đồng bộ đối với tái cấu trúc nợ, cơ cấu khoản mục nợ để giải quyết cơ bản các khoản mục này. Đối với các khoản mục Nợ phải trả, công ty cần tham chiếu theo quy định của Luật kế toán, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính xử lý danh mục các khoản phải trả, đặc biệt liên quan tới phải trả không xác định được đối tượng trả tại công ty.

VI. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025

Do tổng lợi nhuận còn lại chưa phân phối vào ngày 31/12/2024 là (16.946,79 triệu đồng) nên ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 quyết nghị không chi trả cổ tức năm 2025. Ban điều hành công ty đã thực hiện theo quyết nghị.

Các chỉ tiêu cơ bản như giá trị sản lượng, tổng doanh thu, lợi nhuận trước thuế đều chưa hoàn thành theo kế hoạch đại hội cổ đông thường niên năm 2025 đề ra. Kết quả SXKD năm 2025 lỗ 1.360 triệu đồng, dẫn tới lỗ lũy kế là 18.307,712 triệu đồng.

Ban điều hành công ty đã thực hiện việc chi trả tiền lương, thù lao cho HĐQT không làm việc trực tiếp tại công ty, không thực hiện chi trả thù lao cho BKS không làm việc trực tiếp tại công ty.

Hội đồng quản trị đã lựa chọn công ty TNHH hăng kiểm toán AASC là một trong danh sách các Công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty theo đúng quyết nghị.

VII. Kiến nghị của Ban kiểm soát:

Trong bối cảnh năm 2026 được dự báo tiếp tục tiềm ẩn nhiều rủi ro từ môi trường vĩ mô như biến động địa chính trị, chính sách thuế quan, nguy cơ gián đoạn chuỗi cung ứng, áp lực lạm phát và suy giảm tăng trưởng tại một số nền kinh tế lớn, hoạt động của ngành xây dựng nói chung và tư vấn xây dựng nói riêng sẽ tiếp tục chịu tác động bất lợi. Trước tình hình đó, Ban kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban điều hành tập trung triển khai các nội dung trọng tâm sau:

+ Hoàn thiện khung quản trị và tuân thủ pháp lý: Trên cơ sở các quy định pháp luật mới đã có hiệu lực, đặc biệt liên quan đến doanh nghiệp đại chúng, đề nghị rà soát toàn diện hệ thống quy trình, quy chế nội bộ để sửa đổi, bổ sung đồng bộ, đảm bảo tính tuân thủ, minh bạch và phù hợp với thực tiễn hoạt động.

+ Tăng cường quản lý và xử lý công nợ: Tiếp tục đẩy mạnh công tác đối chiếu, thu hồi và xử lý dứt điểm các khoản công nợ phải thu, phải trả tồn đọng kéo dài; đồng thời kiểm soát chặt chẽ việc phát sinh công nợ mới, hạn chế rủi ro tài chính và cải thiện chất lượng dòng tiền.

+ **Chủ động phát triển thị trường và thích ứng công nghệ:** Bám sát các chủ đầu tư, tăng cường kết nối, tìm kiếm nguồn việc phù hợp với năng lực cốt lõi; đồng thời chủ động thích ứng với các xu hướng công nghệ trong tư vấn xây dựng như BIM, chuyển đổi số nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả sản xuất kinh doanh, góp phần từng bước xử lý lỗ lũy kế.

+ **Kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động:** Tiếp tục thực hiện các giải pháp tiết giảm chi phí, tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao năng suất lao động và hiệu quả sử dụng vốn trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh.

+ **Tái cấu trúc danh mục đầu tư:** Rà soát, đánh giá hiệu quả các khoản đầu tư dài hạn, đặc biệt là khoản đầu tư tại công ty con – Vina VCC, để có phương án xử lý phù hợp, góp phần lành mạnh hóa tình hình tài chính và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

+ **Nâng cao năng lực quản trị và phát triển đội ngũ kế cận:** Tăng cường đào tạo, nâng cao năng lực quản lý cho các cấp; xây dựng đội ngũ cán bộ nguồn có chuyên môn và kỹ năng quản trị, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

+ **Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản trị:** Từng bước ứng dụng công nghệ số vào các lĩnh vực quản lý, điều hành nhằm nâng cao năng suất lao động, rút ngắn thời gian xử lý công việc, tăng tính minh bạch và hiệu quả vận hành.

+ **Chuẩn hóa hệ thống kiểm soát nội bộ:** Xây dựng và hoàn thiện các quy trình, quy định; thiết lập hệ thống kiểm soát và đánh giá chất lượng công việc một cách đồng bộ, qua đó nâng cao kỷ luật vận hành, hiệu quả quản lý và năng lực cạnh tranh của Công ty.

Những khuyến nghị trên nhằm hỗ trợ Công ty tăng cường năng lực chống chịu trước biến động thị trường, kiểm soát rủi ro và từng bước cải thiện hiệu quả hoạt động, hướng tới mục tiêu phát triển ổn định và bền vững trong giai đoạn tới.

Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Ban kiểm soát xin chân thành cảm ơn các Quý vị cổ đông, các Ông/Bà trong Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ công nhân viên công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex đã cộng tác và giúp đỡ Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ trong năm qua cũng như trong nhiệm kỳ vừa qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2026
- Các thành viên BKS
- Lưu TCQT

