



VINACONSULT.,JSC
Không ngừng sáng tạo, vươn tới tầm cao

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX
Không ngừng sáng tạo, vươn tới tầm cao

TÀI LIỆU

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Hà Nội, ngày 08 tháng 5 năm 2026



**CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX**

Thời gian:

Bắt đầu lúc 8h00' ngày 08 tháng 05 năm 2026 (Thứ Sáu)

Địa điểm:

Hội trường tầng 3- Tòa nhà 25T2, N05 Trung Hoà Nhân Chính, Hà Nội

	CHI TIẾT NỘI DUNG	THỰC HIỆN
I	THỦ TỤC KHAI MẠC (8h00-9h00)	Ban TC
1	- Đón tiếp và Đăng ký đại biểu.	Ban TC
2	- Báo cáo thẩm tra tư cách đại biểu cổ đông và công bố số lượng đại biểu cổ đông tham dự	Ban TC Ô. Đoàn Vũ Long
3	- Chào cờ, tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu và khai mạc Đại hội - Giới thiệu và thông qua danh sách Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm - phiếu biểu quyết - Mời Đoàn chủ tịch, Ban thư ký lên làm việc	Ban TC Ô. Đoàn Vũ Long
4	- Thông qua Quy chế làm việc và Chương trình Đại hội	Đoàn Chủ tịch Ô. Nguyễn Quang Huy
II	NỘI DUNG ĐẠI HỘI (9h00-11h00)	
1	- Báo cáo của BĐH về kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026;	Tổng GD Ô. Nguyễn Quang Huy
2	- Tờ trình của HĐQT về việc thông qua BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán;	KT trưởng Ô. Nguyễn Hồng Chung
3	- Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026;	Chủ tịch HĐQT Bà Nguyễn Thị Thu Hương
4	- Báo cáo của BKS trình ĐHĐCĐ;	Ban Kiểm soát Bà Nguyễn Hải Yến
5	- Tờ trình của BKS về việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các BCTC năm 2026;	
6	- Tờ trình của HĐQT về việc thông qua phương án chi trả lương, thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026;	Ô. Nguyễn Hồng Chung
7	- Tờ trình của HĐQT về phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2025;	
8	- Các nội dung khác (nếu có)	Đoàn chủ tịch
9	- Thảo luận của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề được trình tại Đại hội và biểu quyết thông qua. - Công bố kết quả biểu quyết thông qua các vấn đề được trình bày tại Đại hội	Đoàn chủ tịch Ban kiểm phiếu
10	- Phát biểu của Đại diện cấp trên	
III	BẾ MẠC ĐẠI HỘI (11h00-11h30)	
1	- Thông qua Biên bản và Nghị quyết của Đại hội	Ban Thư ký
2	- Bế mạc Đại hội.	Ban TC

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



Hà Nội, ngày 08 tháng 5 năm 2026

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Căn cứ:

- ✚ Căn cứ Luật doanh nghiệp số 76/2025/QH15 do Quốc hội khóa 15 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- ✚ Căn cứ Luật chứng khoán số 56/2024/QH15 do Quốc hội khóa 15 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành
- ✚ Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng VINACONEX đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 31/3/2021.
- ✚ Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng VINACONEX đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 31/3/2021.

Mục tiêu của Quy chế:

- ✚ Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ;
- ✚ Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng VINACONEX.

Ban tổ chức xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI

- 1.1. Cổ đông khi vào phòng đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức đại hội hướng dẫn, tuân thủ việc sắp xếp vị trí chỗ ngồi của Ban tổ chức.
- 1.2. 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 để chế độ không để chuông.
- 1.3. Các cổ đông/đại diện cổ đông có trách nhiệm tham dự Đại hội đồng cổ đông từ khi bắt đầu đại hội cho đến khi kết thúc đại hội và thực hiện quyền/nghĩa vụ biểu quyết đối với tất cả các nội dung trình Đại hội thông qua. Trong trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông nào vì lý do bất khả kháng phải rời khỏi cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội thì cổ đông/đại diện cổ đông đó có trách nhiệm liên hệ với Ban Tổ chức để gửi ý kiến bằng văn bản của mình về những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội. Trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông rời cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội mà không thông báo với Ban Tổ chức hoặc không gửi lại phiếu biểu quyết về các nội dung của Đại hội thì cổ đông/đại diện cổ đông đó được coi là đã không tham dự Đại hội (đối với những nội dung mà cổ đông/đại diện cổ đông đó không thực hiện biểu quyết).

II. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG

- 2.1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp (trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) đại diện cho ít nhất 51% Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.
- 2.2. Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, người triệu tập họp huỷ cuộc họp. Đại hội đồng cổ đông lần thứ 2 phải được triệu tập trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến

hành khi có cổ đông dự họp (trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) đại diện cho ít nhất 33% Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.

- 2.3. Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba sẽ được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

III. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

3.1. Đối tượng được tham gia biểu quyết

Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán số VNMEETVSDV014785/VSDVCTXX do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập tại Ngày đăng ký cuối cùng là 06/4/2026) trực tiếp tham dự ĐHĐCĐ.

3.2. Nguyên tắc biểu quyết

Các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội. Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết trong đó ghi Mã số tham dự, số cổ phần được quyền biểu quyết (*sở hữu và/hoặc ủy quyền*) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty CP Tư vấn Xây dựng VINACONEX.

Cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trong trường hợp sau đây:

- a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- b) Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
- c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử;

3.3. Cách biểu quyết

Cổ đông/đại diện cổ đông biểu quyết từng vấn đề bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội theo điều khiển của Chủ tọa bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết và ghi Phiếu biểu quyết.

Trong trường hợp có sự khác biệt về kết quả biểu quyết giữa phương thức giơ Thẻ biểu quyết và ghi Phiếu biểu quyết, kết quả biểu quyết tại ĐHĐCĐ được xác định theo phương thức ghi Phiếu biểu quyết thu về tại Đại hội.

a. Biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết

Cổ đông/đại diện cổ đông biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết (Tán thành/Không tán thành/Không có ý kiến) cho từng nội dung. Khi biểu quyết, cổ đông/đại diện cổ đông giơ cao Thẻ biểu quyết của mình lên khi được Chủ tọa hỏi. Theo sự điều hành của Chủ tọa, cổ đông/đại diện cổ đông "Tán thành" sẽ giơ Thẻ biểu quyết lên trước, tiếp sau đó cổ đông/đại diện cổ đông "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến" sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết.

b. Biểu quyết bằng phương thức ghi Phiếu biểu quyết:

- Mỗi nội dung tại Phiếu biểu quyết có 03 ô để cổ đông lựa chọn ý kiến biểu quyết bao gồm:
 - o Ô biểu quyết "Tán thành";
 - o Ô biểu quyết "Không tán thành";
 - o Ô biểu quyết "Không có ý kiến".

Khi biểu quyết từng nội dung, cổ đông/người đại diện của cổ đông dự họp thể hiện ý kiến biểu quyết ("Tán thành" hoặc "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến") bằng cách đánh dấu "X" hoặc "✓" vào 01 trong 03 ô biểu quyết, ký và ghi rõ họ tên vào Phiếu biểu quyết để nộp cho Ban Kiểm phiếu. Nội dung phiếu biểu quyết không hợp lệ là nội dung mà cổ đông/người đại diện của cổ đông không đánh dấu vào ô biểu quyết nào hoặc đánh dấu vào nhiều hơn một ô biểu quyết đối với cùng 1 nội dung biểu quyết. Nếu Phiếu biểu quyết hợp lệ có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì các nội dung hợp lệ còn lại vẫn được tính vào kết quả biểu quyết đối với nội dung hợp lệ đó.

- Việc bỏ phiếu Phiếu biểu quyết được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa đại hội hoặc đại diện Ban Kiểm phiếu và kết thúc khi Ban Kiểm phiếu thu hết Phiếu biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông dự họp hoặc sau 15 (mười lăm) phút kể từ thời điểm Chủ tọa tuyên bố bắt đầu thời gian bỏ phiếu, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước.
- Trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông có yêu cầu đổi lại Phiếu biểu quyết do bị rách, nát, sơ suất viết thêm các ký hiệu lên Phiếu biểu quyết, nếu cổ đông/đại diện cổ đông chưa bỏ phiếu biểu quyết và chưa hết thời gian bỏ phiếu, thì cổ đông/đại diện cổ đông được quyền gặp trực tiếp Ban Kiểm phiếu trả lại Phiếu biểu quyết đã nhận để đổi lại Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông/đại diện cổ đông. Ban Kiểm phiếu tập hợp các Phiếu biểu quyết cũ và gửi lại Chủ tọa đại hội.
- Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm thu Phiếu biểu quyết, kiểm Phiếu biểu quyết, lập Biên bản kết quả kiểm phiếu và báo cáo trước Đại hội. Mọi khiếu nại về kết quả biểu quyết sẽ được Ban Kiểm phiếu xem xét và giải quyết ngay tại Đại hội.

3.4. Các trường hợp biểu quyết được coi là không hợp lệ:

- a. Các trường hợp việc biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông được coi là không hợp lệ:
 - Cổ đông/đại diện cổ đông không giơ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần biểu quyết "Tán thành", "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến" của cùng một vấn đề.
 - Cổ đông/đại diện cổ đông giơ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn 01 lần khi biểu quyết một vấn đề.
- b. Các trường hợp việc biểu quyết bằng ghi Phiếu biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông được coi là không hợp lệ:
 - Phiếu biểu quyết không theo mẫu quy định của công ty hoặc không có dấu của Công ty.
 - Phiếu biểu quyết bị tẩy xóa làm cho không thể xác định được một cách rõ ràng về ý định biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông đối với nội dung được biểu quyết tương ứng.
 - Phiếu biểu quyết không có chữ ký của cổ đông/đại diện cổ đông.
 - Phiếu biểu quyết không dán tem ghi các thông tin về cổ đông/đại diện cổ đông.
 - Trường hợp một nội dung biểu quyết có từ hai phương án biểu quyết trở lên mà cổ đông/đại diện cổ đông lựa chọn tán thành vào cả hai hoặc nhiều hơn hai phương án biểu quyết.
 - Một nội dung biểu quyết có ghi từ 02 ý kiến biểu quyết khác nhau ("Tán thành", "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến") hoặc không có lựa chọn ý kiến biểu quyết nào thì phần biểu quyết đối với nội dung đó bị coi là không hợp lệ.
 - Trường hợp Phiếu biểu quyết có nhiều nội dung biểu quyết, nếu có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì chỉ nội dung biểu quyết đó sẽ được tính là không hợp lệ và không ảnh hưởng tới tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác trong Phiếu biểu quyết đó.

IV. ĐIỀU KIỆN THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN CỔ ĐÔNG TẠI ĐẠI HỘI

- 4.1. Mỗi cổ phần của cổ đông/đại diện cổ đông dự họp và thực hiện quyền biểu quyết tại Đại hội sẽ có một quyền biểu quyết.
- 4.2. Ngoại trừ các vấn đề quy định tại mục 4.3 dưới đây, quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua tại cuộc họp khi được sự tán thành của số cổ đông (trực tiếp hoặc thông

qua ủy quyền) đại diện ít nhất 51% Tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông dự họp.

- 4.3. Đối với quyết định về (i) loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; (ii) thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; (iii) thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty; (iv) 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; (v) tổ chức lại, giải thể công ty: thì phải được sự tán thành của số cổ đông (trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) đại diện ít nhất 65% Tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông dự họp.
- 4.4. Đối với việc thông qua Tờ trình về các hợp đồng và giao dịch giữa công ty với các đối tượng theo quy định tại theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông, thì cổ đông và người có liên quan của cổ đông có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch đó không có quyền biểu quyết.

V. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

5.1. Nguyên tắc:

Cổ đông/đại diện cổ đông tham dự Đại hội có ý định phát biểu ý kiến thảo luận phải tiến hành đăng ký nội dung phát biểu theo mẫu Phiếu đăng ký phát biểu của Ban Tổ chức hoặc giao cao Thẻ Biểu quyết đề nghị phát biểu và được sự đồng ý của Chủ tọa. Mẫu đăng ký phát biểu sẽ được phát cho từng cổ đông/đại diện cổ đông khi đến dự Đại hội. Cổ đông/đại diện cổ đông nộp Phiếu đăng ký phát biểu tại Ban Thư ký Đại hội trong quá trình Đại hội hoặc trong giờ nghỉ giải lao. Để đảm bảo trật tự của Đại hội khi thảo luận, những cổ đông/đại diện cổ đông đăng ký phát biểu theo Mẫu đăng ký sẽ được ưu tiên phát biểu trước sau đó lần lượt các cổ đông/đại diện cổ đông giao Thẻ Biểu quyết sẽ phát biểu theo sự sắp xếp của Chủ tọa.

5.2. Cách thức phát biểu:

Cổ đông/đại diện cổ đông phát biểu phải đảm bảo:

- Phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Trường hợp ý kiến đề xuất phức tạp, cần nhiều thời gian để trình bày thì cổ đông có thể gửi bằng văn bản đến Ban tổ chức 02 ngày trước kỳ diễn ra Đại hội.
- Không trình bày lại những vấn đề đã được đề cập trước.
- Không đề xuất các vấn đề thuộc quyền hạn của Hội đồng quản trị.
- Không đề xuất các vấn đề không đúng thẩm quyền hoặc nằm ngoài nội dung Chương trình Đại hội đã được phê duyệt.
- Nội dung đề xuất không được vi phạm Pháp luật, liên quan đến vấn đề cá nhân hoặc vượt quá quyền hạn doanh nghiệp để thực hiện hữu hiệu.

Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông/đại diện cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông/đại diện cổ đông. Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông/đại diện cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.

VI. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA

- 6.1. Điều khiển đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
- 6.2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
- 6.3. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông/đại diện cổ đông dự họp.
- 6.4. Chủ tọa có quyền:

- Yêu cầu tất cả cổ đông/đại diện cổ đông dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác;
 - Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những cổ đông/đại diện cổ đông không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
- 6.5. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số cổ đông/đại diện cổ đông đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:
- Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả cổ đông/đại diện cổ đông dự họp.
 - Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông/đại diện cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.
 - Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
- Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.
- 6.6. Giải quyết các vấn đề nảy sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA THƯ KÝ ĐẠI HỘI

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

VIII. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU

- 8.1. Tham gia đón tiếp và hướng dẫn bố trí chỗ ngồi cho cổ đông.
- 8.2. Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội.
- 8.3. Nhanh chóng thông báo cho Ban Thư ký kết quả biểu quyết.
- 8.4. Tổ chức kiểm phiếu, lập Biên bản kiểm phiếu biểu quyết và công bố kết quả biểu quyết của ĐHĐCĐ.
- 8.5. Xem xét và báo cáo với Đại hội quyết định những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn từ khiếu nại về việc biểu quyết tại Đại hội.

IX. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào 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 năm 2026 của Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng VINACONEX.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

T/M ĐOÀN CHỦ TỊCH
Chủ tọa



Nguyễn Thị Thu Hương

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 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 khoẻ 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 ĐỒNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐỒNG 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 hăng 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 hãng 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



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG
VINACONEX

Số: 027/2026/TTr-HĐQT-VCT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: *Phê duyệt các Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng VINACONEX (VINACONSULT) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 31/3/2021.

Ngày 24/3/2026, Công ty VINACONSULT đã hoàn thành việc lập và công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC Việt Nam. Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 được Công ty công bố trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và website Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty VINACONSULT kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phê duyệt Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như k/g;
- Lưu TCQT.



NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG
VINACONEX

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 028/2026/TTr-BKS-VCT

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc: Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các
Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex

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

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;
- Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025;
- Điều lệ hoạt động của Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí ngày 04/12/2004 và Điều lệ hoạt động của công ty được sửa đổi đã thông qua đại hội đồng cổ đông ngày 31/3/2021.
- Kết quả thẩm tra của Ban kiểm soát về công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung sau:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn một Công ty trong danh sách các công ty kiểm toán độc lập để thực hiện việc soát xét, kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty phù hợp với quy định của Luật chứng khoán hiện hành.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như k/g;
- Lưu TCQT.



Số: 029/2026/TTr-HĐQT-VCT

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc: *Phê duyệt mức chi trả tiền lương, thù lao cho thành viên HĐQT, Ban kiểm soát năm 2025 và phương án chi trả tiền lương, thù lao cho thành viên HĐQT và BKS không làm việc trực tiếp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex năm 2026*

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

Theo điều lệ hoạt động của Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí ngày 04/12/2004 và Điều lệ hoạt động của công ty được sửa đổi đã thông qua đại hội đồng cổ đông ngày 31/3/2021.

Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex ngày 12 tháng 5 năm 2025;

Căn cứ theo kết quả báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC Việt Nam ngày 24/3/2026.

Căn cứ theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex.

1. Theo tờ trình đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, đã được đại hội đồng cổ đông thông qua, công ty dự kiến mức chi trả tiền lương, thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát không làm việc trực tiếp tại công ty như sau:

- Tổng mức tiền lương, thù lao chi trả cho thành viên HĐQT không làm việc trực tiếp tại công ty là: 300.000.000 đồng
- Tổng mức tiền lương, thù lao chi trả cho thành viên Ban kiểm soát không làm việc trực tiếp tại công ty là: 60.000.000 đồng

Theo đó, năm 2025 công ty thực hiện chi trả tiền lương, thù lao cho thành viên HĐQT và ban kiểm soát không làm việc trực tiếp tại công ty cụ thể:

- Tổng mức tiền lương chi trả cho thành viên HĐQT không làm việc trực tiếp tại công ty là: 299.000.000 đồng
- Tổng mức tiền lương, thù lao chi trả cho thành viên Ban kiểm soát không làm việc trực tiếp tại công ty là: 0 đồng

Mức chi trả trên được xây dựng dựa trên đóng góp của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trong việc tìm kiếm nguồn công việc, phối hợp quản trị công ty cùng Ban điều hành trong hoạt động điều hành SXKD để có được kết quả hoạt động kinh doanh dự kiến và thực tế đạt được của công ty, theo đó Hội đồng quản trị kính trình đại hội cổ đông thường niên phê duyệt tổng mức tiền lương, thù lao trên.

2. Năm 2026 với kế hoạch SXKD của công ty dự kiến giữ ổn định, công ty dự kiến mức chi trả tiền lương, thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát không làm việc trực tiếp tại công ty như sau:

- Tổng mức tiền lương, thù lao chi trả cho thành viên HĐQT không làm việc trực tiếp tại công ty là: 300.000.000 đồng



- Tổng mức tiền lương, thù lao chi trả cho thành viên Ban kiểm soát không làm việc trực tiếp tại công ty là: 60.000.000 đồng

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt việc kế hoạch chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS công ty cho năm tài chính 2026

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như k/g;
- Lưu TCQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG



Số: 30/2026/TTr-HĐQT-VCT

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc: Phê duyệt phân phối lợi nhuận năm 2025

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

- Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 04/12/2004 và Điều lệ hoạt động của Công ty được sửa đổi và thông qua tại Đại hội đồng cổ đông ngày 31/3/2021.
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên của Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex ngày 12/5/2025.
- Căn cứ theo kết quả báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC Việt Nam ký phát hành ngày 24/3/2026.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng VINACONEX kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế của năm tài chính 2025 như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế năm 2025:	(1.360.918.258) đ
2. Lợi nhuận còn lại năm các năm trước chuyển sang:	(16.946.793.753) đ
3. Phân phối lợi nhuận sau thuế:	0 đ
3.1 Trích lập quỹ phát triển kinh doanh:	0 đ
3.2 Trích lập quỹ dự phòng tài chính:	0 đ
3.3 Chia cổ tức theo cổ phần:	0 đ
3.4 Trích lập quỹ phúc lợi khen thưởng:	0 đ
- Quỹ khen thưởng:	0 đ
- Quỹ phúc lợi:	0 đ
4. Lợi nhuận còn lại chưa phân phối:	(18.307.712.011) đ

Kết quả sản xuất kinh năm 2025 lỗ 1.360.918.258 đồng, tổng số lỗ lũy kế đến hết năm 2025 là 18.307.712.011 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Để bù lỗ và có dòng tiền tái sản xuất vì vậy Công ty không chi trả cổ tức.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex trình đại hội đồng cổ đông phê duyệt việc phân phối lợi nhuận của Công ty cho năm tài chính 2025.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như k/g;
- Lưu TCQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TƯ VẤN XÂY DỰNG
VINACONEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 35
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 25 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, Đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông: Phan Hồng Quang	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc
Ông: Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban	
Bà: Tô Thị Thu Trang	Thành viên	
Ông: Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 12/05/2025)
Bà: Hoàng Thị Dần	Thành viên	(Bổ nhiệm nhiệm ngày 12/05/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Ông Nguyễn Quang Huy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Cam kết khác

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TƯ VẤN XÂY DỰNG
VINA CONEX**

M.S.D.N: 0310146-C.T.C.P
HÀ NỘI

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	23,4 tỷ VND	20,8 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	31,0 tỷ VND	25,2 tỷ VND

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.

- Tại thời điểm 31/12/2025, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 14,9 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 18,3 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 28 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó mô tả việc Công ty đã bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 tòa nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 theo biên bản làm việc giữa các bên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Đức Trọng
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		20.045.042.540	22.452.095.376
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.078.061.005	739.564.820
111	1. Tiền		1.078.061.005	739.564.820
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.000.000.000	1.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	1.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		14.638.212.536	18.673.565.320
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	17.835.276.308	22.809.950.032
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.959.589.007	2.036.735.207
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	2.600.000.000	3.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	6.912.147.262	5.297.525.122
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.668.800.041)	(15.070.645.041)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.328.768.999	2.038.965.236
141	1. Hàng tồn kho		2.328.768.999	2.038.965.236
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.869.769.376	12.116.505.152
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	1.180.688.411	1.180.688.411
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.180.688.411)	(1.180.688.411)
220	II. Tài sản cố định		7.610.670.957	7.810.500.956
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.610.670.957	7.810.500.956
222	- Nguyên giá		13.814.789.917	13.814.789.917
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.204.118.960)	(6.004.288.961)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		584.360.000	584.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(584.360.000)	(584.360.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	5.247.330.000	3.863.490.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.628.000.000	2.628.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.247.330.000	3.863.490.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.628.000.000)	(2.628.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		11.768.419	442.514.196
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	11.768.419	442.514.196
				ac
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		32.914.811.916	34.568.600.528

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		34.916.642.251	35.209.512.605
310	I. Nợ ngắn hạn		34.916.642.251	35.209.512.605
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	8.951.229.335	9.454.330.848
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	6.410.122.361	5.738.306.208
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	293.410.936	451.067.103
314	4. Phải trả người lao động		648.324.559	801.824.559
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	135.755.246	260.975.246
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.500.000	16.500.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	18.461.299.814	18.486.508.641
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(2.001.830.335)	(640.912.077)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	(2.001.830.335)	(640.912.077)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		11.000.000.000	11.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		11.000.000.000	11.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.624.190.000	1.624.190.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.681.691.676	3.681.691.676
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(18.307.712.011)	(16.946.793.753)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(16.946.793.753)	(17.298.086.058)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(1.360.918.258)	351.292.305
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		32.914.811.916	34.568.600.528

Người lập biểu



Nguyễn Hồng Chung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Chung

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc




Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.091.395.704	12.335.594.517
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.091.395.704	12.335.594.517
11	4. Giá vốn hàng bán	21	2.114.711.191	10.611.146.159
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(23.315.487)	1.724.448.358
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	748.006.880	817.698.169
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	2.084.304.171	3.150.107.862
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.359.612.778)	(607.961.335)
31	11. Thu nhập khác	24	-	1.008.620.519
32	12. Chi phí khác		1.305.480	29.221.162
40	13. Lợi nhuận khác		(1.305.480)	979.399.357
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	-	20.145.717
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.360.918.258)	351.292.305

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(950.021.881)	(510.991.867)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		199.829.999	206.573.768
03	- Các khoản dự phòng		(401.845.000)	100.008.400
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(748.006.880)	(817.574.035)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.310.940.139)	(139.553.845)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.445.208.762	(157.020.509)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(289.803.763)	3.122.448.342
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(272.724.637)	(3.148.020.291)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		430.745.777	528.994.240
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.145.717)	(33.688.164)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		982.340.283	173.159.773
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.000.000.000)	(5.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.000.000.000	6.000.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.383.840.000)	(2.530.360.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		739.995.902	817.574.035
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(643.844.098)	(712.785.965)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		338.496.185	(539.626.192)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		739.564.820	1.279.191.012
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.078.061.005	739.564.820

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến,

P. Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 25 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông: Phan Hồng Quang	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành năm trong Công ty và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc
Ông: Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban	
Bà: Tô Thị Thu Trang	Thành viên	
Bà: Hoàng Thị Dân	Thành viên	(Bổ nhiệm nhiệm ngày 12/05/2025)
Ông: Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 12/05/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Nguyễn Quang Huy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Huy

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	29,6 tỷ VND	27,0 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	33,0 tỷ VND	26,7 tỷ VND

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty còn nhiều hợp đồng đã thực hiện từ nhiều năm nhưng chưa quyết toán số tiền lần lượt là 2,46 tỷ đồng và 2,46 tỷ đồng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của giá trị dở dang của các công trình này cũng như số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại thời điểm đầu năm và cuối năm.

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.

- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC (Công ty con của Công ty) đang phản ánh số liệu tại ngày đầu năm và cuối năm cùng là: Tổng tài sản (mã số 270) là 10,82 tỷ đồng, nợ phải trả (mã số 300) là 11,31 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu (mã số 400) âm là 0,49 tỷ đồng. Báo cáo tài chính này chưa được kiểm toán. Chúng tôi cũng không được tiếp cận với thông tin tài chính và Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC nên không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Tại thời điểm 31/12/2025, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 15,6 tỷ đồng, lũy kế là 18,7 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 11 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả việc Công ty đã bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 Tòa nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 theo biên bản làm việc giữa các bên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		24.809.978.370	27.217.031.206
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.082.287.452	743.791.267
111	1. Tiền		1.082.287.452	743.791.267
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.022.100.000	1.022.100.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		22.100.000	22.100.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	1.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		16.912.728.481	20.948.081.265
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	21.897.969.980	26.872.643.704
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	4.344.706.794	4.421.852.994
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	2.600.000.000	3.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	6.659.690.262	5.045.068.122
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.589.638.555)	(18.991.483.555)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.788.721.090	4.498.917.327
141	1. Hàng tồn kho		4.788.721.090	4.498.917.327
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.141.347	4.141.347
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		4.141.347	4.141.347
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.070.023.353	12.316.759.129
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	1.180.688.411	1.180.688.411
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.180.688.411)	(1.180.688.411)
220	II. Tài sản cố định		7.610.670.957	7.810.500.956
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.610.670.957	7.810.500.956
222	- Nguyên giá		15.097.669.080	15.097.669.080
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.486.998.123)	(7.287.168.124)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		584.360.000	584.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(584.360.000)	(584.360.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	5.247.330.000	3.863.490.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.247.330.000	3.863.490.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		212.022.396	642.768.173
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	69.929.161	500.674.938
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26	142.093.235	142.093.235
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		37.880.001.723	39.533.790.335

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		40.373.523.015	40.666.393.369
310	I. Nợ ngắn hạn		40.373.523.015	40.666.393.369
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	9.181.534.430	9.684.635.943
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	7.297.298.836	6.625.482.683
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.760.970.661	2.918.626.828
314	4. Phải trả người lao động		648.324.559	801.824.559
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	892.056.126	1.017.276.126
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.500.000	16.500.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	19.085.149.716	19.110.358.543
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		484.700.000	484.700.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.988.687	6.988.687
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(2.493.521.292)	(1.132.603.034)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	(2.493.521.292)	(1.132.603.034)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		11.000.000.000	11.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.624.190.000	1.624.190.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.856.106.894	3.856.106.894
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(18.716.908.916)	(17.355.990.658)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(17.355.990.658)	(17.707.282.963)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(1.360.918.258)	351.292.305
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		(256.909.270)	(256.909.270)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		37.880.001.723	39.533.790.335

Người lập



Nguyễn Hồng Chung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Chung

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.091.395.704	12.335.594.517
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.091.395.704	12.335.594.517
11	4. Giá vốn hàng bán	21	2.114.711.191	10.611.146.159
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(23.315.487)	1.724.448.358
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	748.006.880	817.698.169
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	2.084.304.171	3.150.107.862
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.359.612.778)	(607.961.335)
31	12. Thu nhập khác	24	-	1.008.620.519
32	13. Chi phí khác		1.305.480	29.221.162
40	14. Lợi nhuận khác		(1.305.480)	979.399.357
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	-	20.145.717
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.360.918.258)	351.292.305
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(1.360.918.258)	351.292.305
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	(1.237)	319

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung



Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(950.021.881)	(510.991.867)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		199.829.999	206.573.768
03	- Các khoản dự phòng		(401.845.000)	100.008.400
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(748.006.880)	(817.574.035)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.310.940.139)	(139.553.845)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.445.208.762	(157.020.509)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(289.803.763)	3.122.448.342
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(272.724.637)	(3.148.020.291)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		430.745.777	528.994.240
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.145.717)	(33.688.164)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		982.340.283	173.159.773
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.000.000.000)	(5.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.000.000.000	6.000.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.383.840.000)	(2.530.360.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		739.995.902	817.574.035
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(643.844.098)	(712.785.965)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		338.496.185	(539.626.192)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		743.791.267	1.283.417.459
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.082.287.452	743.791.267

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung



Nguyễn Quang Huy