

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 (%)
<b>1. Tổng sản lượng</b>	Tr.đ	11.674,21	11.674,21	2.217,55	2.217,55	19	19
<b>2. Tổng doanh thu, thu nhập khác</b>	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
<b>3. Nộp ngân sách (đã nộp)</b>	Tr.đ	650,00	650,00	391,22	391,22	60,2	60,2
<b>4. Lợi nhuận trước thuế</b>	Tr.đ	300,10	300,10	(1.360,9)	(1.360,9)	-	-
<b>5. TNBQ/người/tháng</b>	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 sàn 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**  
**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**TƯ VẤN XÂY DỰNG**  
**VINACONEX**  
**THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  
**NGUYỄN QUANG HUY**

