CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VIỆT NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 03/2026/BC/VSC–BTGĐ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

V/v: Kết quả SXKD năm 2025 và Kế hoạch năm 2026

Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (VINASINCO) xin trân trọng cảm ơn Quý vị đại biểu, Quý vị cổ đông đã đến tham dự Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026.

Năm 2025, mặc dù tình hình kinh tế vĩ mô đã có sự phục hồi đáng kể, tuy nhiên các doanh nghiệp vẫn phải đối diện với rất nhiều khó khăn, thách thức, nhất là đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, thương mại. Căn cứ nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao, thực hiện chỉ đạo của HĐQT Công ty về việc phát triển bền vững, từng bước nâng cao chất lượng, hiệu quả tất cả các lĩnh vực hoạt động, Ban Tổng giám đốc Công ty đã chủ động, linh hoạt đưa ra những quyết sách phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo ổn định và tăng trưởng cho VINASINCO.

Ban Tổng giám đốc xin được báo cáo Quý cổ đông về kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và định hướng kế hoạch năm 2026 như sau:

I. THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

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

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Năm 2025		
				Thực hiện năm 2025	% so với KH 2025	% so với thực hiện năm 2024
1	Doanh thu, thu nhập	115,676	120,158	116,380	96,85	100,61
2	Lợi nhuận sau thuế	7,527	5,580	13,837	247,98	183,83
3	Cổ tức	10%	2%	8.5%		

2. Đánh giá tổng quan về các lĩnh vực hoạt động của VINASINCO năm 2025

Với sự chỉ đạo điều hành quyết liệt của HĐQT và Ban Tổng giám đốc, cùng sự nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, VINASINCO đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu SXKD chính (doanh thu, lợi nhuận), hoàn thành kế hoạch cổ tức được ĐHĐCĐ giao. Một số điểm nổi bật trong hoạt động SXKD đột biến năm 2025 cụ thể như sau:

2.1 Hoạt động quản lý khai thác dịch vụ khu đô thị Trung hoà Nhân Chính và NO5

- Thực hiện đàm phán điều chỉnh giá dịch vụ, ký tiếp hợp đồng quản lý vận hành thành công tại các dự án: Tòa nhà 17T123&15T, Tòa nhà 34T, Tòa nhà 24T1 và tiếp tục triển khai làm việc với các Tòa nhà khác tại KĐT Trung Hòa-Nhân Chính theo đúng kế hoạch đã được HĐQT phê duyệt.

- Thực hiện nhiều giải pháp nhằm khai thác tối ưu công năng sử dụng các bãi xe, hầm xe tòa nhà; nâng cao công tác kiểm soát, quản lý chặt chẽ để hạn chế tối đa thất thoát.
- Khai thác tối đa hiệu quả sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung thông qua việc cho thuê địa điểm thực hiện các chương trình quảng cáo, giới thiệu sản phẩm, bán hàng… để gia tăng nguồn thu cho công ty.
- Đánh giá chung: Các dự án tại Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính đều cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch.
- Dự án N05 có tổng doanh thu: 35,865 tỷ đồng, đạt 108% so với kế hoạch.

2.2 Hoạt động quản lý, khai thác dịch vụ tại các dự án khác:

- Về cơ bản, hoạt động quản lý, khai thác các dự án khác của Công ty như VINATA, Bohemia, VINACONEX Tower 34 Láng Hạ, 93 Láng Hạ, Tòa nhà Ban cơ yếu chính phủ 129BCY đều đạt và vượt kế hoạch đề ra.
- Công ty đã đẩy mạnh việc áp dụng công nghệ trong công tác quản lý vận hành, nâng cao chất lượng dịch vụ, đồng thời đẩy mạnh các hoạt động khai thác kinh doanh, qua đó tăng nguồn thu cho Công ty.

2.3 Công tác quản lý chi phí, xây dựng và phát triển lực lượng, thương hiệu:

- Thực hiện chủ trương của HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã quyết liệt thực hiện nhiều giải pháp trong việc sắp xếp lại bộ máy tổ chức, cơ cấu lực lượng lao động, nhất là lực lượng lao động khối văn phòng công ty. Qua đó góp phần giảm chi phí quản lý, tăng năng lực cạnh tranh và đem lại lợi nhuận cho công ty
- Tăng cường thực hiện công tác kiểm tra, giám sát, hạn chế tối đa thất thoát lãng phí trong các khâu dịch vụ.
- Hoạt động đào tạo, nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ, quy trình làm việc cho CBNV được đẩy mạnh, hướng đến mục tiêu nâng cao chất lượng tất cả các dịch vụ do VINASINCO cung cấp.
- Công tác đào tạo tập huấn PCCC được Công ty đặc biệt chú trọng, phổ biến cho từng cư dân, khách hàng nắm vững kiến thức cũng như xử lý tốt các tình huống khi có sự cố cháy nổ xảy ra. Lực lượng PCCC cơ sở của Công ty đã được Công an PCCC Quận Cầu Giấy, Thanh Xuân tặng Giấy khen, Bằng khen trong công tác PCCC cơ sở.
- Đảm bảo đủ việc làm, tiền lương và thực hiện đầy đủ chính sách lao động cho CBNV Công ty: Thực hiện điều chỉnh tăng lương cho các cán bộ nhân viên (Trưởng BQL, cán bộ nhân viên văn phòng) từ tháng 10 năm 2025. Ngoài ra Công ty tổ chức nhiều hoạt động văn hoá thể thao chào mừng các ngày lễ, ngày kỷ niệm: 8/3, 30/4-01/5, 2/9, … nhằm tăng cường sự gắn kết nội bộ và phát triển văn hoá doanh nghiệp.

3. Một số vấn đề còn tồn tại

- Việc phát triển thị trường của Công ty còn gặp nhiều hạn chế do sự cạnh tranh từ các doanh nghiệp trong ngành; thị trường lao động có nhiều biến động, việc ứng dụng công nghệ tự động trong công tác quản trị còn hạn chế.
- Sự thay đổi về chính sách của Chính quyền các cấp do sát nhập địa chính làm ảnh hưởng đến việc khai thác các phần sở hữu chung (việc khai thác cho thuê địa điểm tổ chức hội chợ, giới thiệu sản phẩm tại Sân quảng trường trung tâm không được thuận lợi), … Điều này làm ảnh hưởng lớn tới nguồn doanh thu của Công ty.
- Những tồn tại của dự án Louis City Hoàng Mai – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai chưa được giải quyết triệt để.

- Bộ máy tổ chức nhân sự mặc dù đã được tinh gọn, nhưng vẫn chưa thực sự tối ưu, tiền lương của người lao động mới đạt mức trung bình khá.

II. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026

Bước sang năm 2026, Ban Tổng giám đốc đánh giá hoạt động SXKD của VINASINCO tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn thách thức: từ sự bất ổn về chính trị và xung đột tại nhiều khu vực trên thế giới dẫn đến các chi phí tăng cao, mức thu nhập tối thiểu vùng tăng, thị trường lao động có nhiều biến động….

Tuy nhiên, với quyết tâm xây dựng và phát triển VINASINCO trở thành một trong những đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp, phát huy những kết quả đã đạt được trong năm 2025, Ban Tổng giám đốc Công ty xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh và xác định một số nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện trong năm 2026 như sau:

1. Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% kế hoạch năm 2026 so với thực hiện năm 2025
1	Doanh thu, thu nhập	116,380	117,550	101%
2	Lợi nhuận sau thuế	13,837	13,038	94,22%
3	Cổ tức	8.5%	2%	

2. Một số nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2026

- Thực hiện đàm phán điều chỉnh giá dịch vụ, ký tiếp hợp đồng quản lý vận hành tại các dự án: Tòa nhà 15T, 17T456, 17T789, 18T12 theo đúng kế hoạch đã được HĐQT phê duyệt. Triển khai đàm phán điều chỉnh giá và ký hợp đồng cung cấp dịch vụ tại các dự án khác: dự án 97-99 Láng Hạ, dự án Nhà hát múa rối Thăng Long 57 Đinh Tiên Hoàng (thông qua đấu thầu công khai), ...
- Cải tạo sửa chữa, sắp xếp vị trí làm việc khối Văn phòng Công ty để khai thác cho thuê mặt bằng tại Văn phòng tối ưu nhất, nâng cao doanh thu cho Công ty.
- Giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn tại của dự án Louis City Hoàng Mai.
- Tiếp tục củng cố, nâng cao chất lượng dịch vụ cho cư dân/khách hàng, triển khai công tác thay đổi giá dịch vụ để đảm bảo hiệu quả kinh tế (có lãi) của tất cả các dự án mà Công ty đang quản lý, khai thác tối đa các tiện ích gia tăng trên tệp khách hàng sẵn có.
- Tìm kiếm, phát triển các dự án mới và các hoạt động dịch vụ mới, trên nguyên tắc đảm bảo hiệu quả kinh tế cho công ty. Mục tiêu phấn đấu có thêm 2-3 dự án mới trong năm 2026.
- Chủ động bám sát những thay đổi về chính sách pháp luật có liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty để kịp thời đưa ra những giải pháp ứng phó linh hoạt, hiệu quả.
- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động tái cấu trúc bộ máy tổ chức, nhân sự, hoàn thiện hệ thống quy chế/quy trình quản lý điều hành, xây dựng phương án điều chỉnh tiền lương, thu nhập cho CBNV theo hiệu quả SXKD của Công ty và năng suất lao động của mỗi người.
- Tiếp tục thực hiện công tác đào tạo, tập huấn nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ.

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị điều hành, mục tiêu đưa phần mềm quản lý vào 100% các dự án của Công ty.
- Tăng cường tối đa công tác kiểm tra, giám sát, tiết giảm chi phí và hao hụt, đảm bảo tiết kiệm, tránh lãng phí để nâng cao hiệu quả hoạt động của từng dịch vụ mà Công ty cung cấp.
- Duy trì và phát triển các hoạt động mang tính gắn kết với cộng đồng cũng như gắn kết nội bộ, lan toả hình ảnh, thương hiệu VINASINCO.

Trên đây là toàn bộ nội dung đánh giá về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Công ty. Ban Tổng giám đốc xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, ủng hộ của Quý vị cổ đông, sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị và nỗ lực của tập thể cán bộ công nhân viên Công ty. Ban Tổng giám đốc mong rằng với nỗ lực của tất cả chúng ta, VINASINCO sẽ vững bước phát triển và đạt được nhiều kết quả to lớn hơn, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và người lao động.

Ban Tổng giám đốc kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua.

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0101407610 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC
Đào Hữu Giảng