

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

Căn cứ:

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam;
- Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty;
- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát năm 2025;

Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (“Công ty”) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2025 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Cơ cấu tổ chức Ban kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát của Công ty trong năm 2025 gồm::

- Ông Vũ Thái Dương - Trưởng Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 16/04/2025)
- Ông Vũ Mạnh Hùng - Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Đào Quốc Bình - Thành viên Ban kiểm soát

2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh năm 2025 của Hội đồng quản trị (“HĐQT”), Ban Tổng giám đốc Công ty, cụ thể:

- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định báo cáo tài chính năm 2025 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025; Thông qua các Báo cáo/ Tờ trình của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.
- Giám sát HĐQT, Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai các nội dung trong Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính và việc chấp hành các quy định về tài chính – kế toán của Công ty.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

II. SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT, HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với HĐQT, Ban Tổng giám đốc Công ty, cụ thể:

- Đại diện Ban Kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và tham gia ý kiến đối với các vấn đề nêu tại các cuộc họp.
- Ban kiểm soát được cung cấp các tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện các cuộc họp, ban hành 08 nghị quyết, quyết định trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ SXKD, thực hiện một số vấn đề quan trọng đã được ĐHĐCĐ giao và thông qua, cụ thể:

- Thông qua chương trình, nội dung và chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- Bổ nhiệm các Phó tổng giám đốc phụ trách tài chính và phụ trách kinh doanh;
- Phê duyệt phương án tổ chức, sắp xếp lại; các phòng/ ban trong công ty;

Tháng 2/2026, 01 thành viên HĐQT không thực hiện được chức trách, nhiệm vụ được giao, HĐQT đã thực hiện miễn nhiệm chức danh và bổ nhiệm ông Nguyễn Minh Thắng giữ chức danh Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 06/02/2026.

Ban kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động, quy chế nội bộ của Công ty, đáp ứng với yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm.

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

Ban Tổng giám đốc Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, triển khai kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết, quyết định của HĐQT Công ty.

Tháng 2/2026, Ban Tổng giám đốc đã kiện toàn lại nhân sự Ban Tổng giám đốc, bổ nhiệm ông Đào Hữu Giảng giữ chức danh Tổng giám đốc, Người đại diện theo pháp luật kể từ ngày 06/02/2026.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 theo Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán như sau:

- Tổng doanh thu và thu nhập ghi nhận 116.380 triệu đồng, bằng 97% kế hoạch năm, không hoàn thành kế hoạch đề ra. Công ty chủ động cắt giảm và ngưng hoạt động một số dịch vụ/ cơ sở kinh doanh kém hiệu quả như Louis Hoàng Mai, Louis Đại Mỗ, dịch vụ rửa xe, dịch vụ bảo trì điện/sửa chữa nhà...
- Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 13.837 triệu đồng, bằng 248% kế hoạch năm, hoàn thành vượt mức kế hoạch đề ra.

Ban kiểm soát đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty trong năm tuân thủ nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết/quyết định của HĐQT, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

V. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

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

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

2. Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của Kiểm toán viên, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Trong năm 2022, Công ty thực hiện giao dịch mua tài sản là Tầng hầm B2 tại cụm Tòa nhà N05, Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng của Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, giao dịch này đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 09/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2022 của Công ty. Với những thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán làm cơ sở xác định giá trị hợp lý của giao dịch mua tài sản như đã nêu trên.

3. Ý kiến của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát nhất trí với Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC kiểm toán và đề nghị Công ty rà soát, thu nhập hoàn thiện hồ sơ khắc phục tồn tại mà đơn vị kiểm toán đã nêu tại đoạn cơ sở cho ý kiến ngoại trừ tại Báo cáo tài chính kiểm toán.

4. Các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2025

Đề nghị Quý cổ đông xem Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán được gửi kèm trong tài liệu gửi cổ đông.

VI. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ NĂM 2025

1. Thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Nội dung	Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025	Tình hình thực hiện ⁽¹⁾	Đánh giá
1	Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2025			
1a	Tổng doanh thu và thu nhập	120.150	116.380	Không hoàn thành ⁽²⁾
1b	Lợi nhuận sau thuế	5.580	13.837	Hoàn thành
1c	Cổ tức	16.000	16.000	Hoàn thành
2	Thù lao HĐQT, BKS năm 2025	660	660	Hoàn thành

Ghi chú: ⁽¹⁾ theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán.

⁽²⁾ xem thêm phần Kết quả giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc.

2. Nội dung khác

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025:

Công ty lựa chọn Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 tuân thủ đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

VII. KIẾN NGHỊ

Ban kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty:

- Tiếp tục đổi mới, nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm duy trì các hợp đồng cung cấp dịch vụ đô thị cho các khách hàng truyền thống cũng như các khách hàng mới của công ty.

- Trong năm 2025, Công ty đã áp dụng thử nghiệm phần mềm quản lý, theo dõi, thu phí Building Carc, Car Parking tại các dự án của Công ty, đề nghị Công ty sớm có đánh giá chất lượng phần mềm để báo cáo HĐQT về hiệu quả của chương trình, từ đó ban hành quy trình vận hành và sử dụng phần mềm để nâng cao hiệu quả quản trị công việc, đưa kết quả công việc được thể hiện trên phần mềm là một tiêu chí đánh giá hoàn thành nhiệm vụ công việc hàng tháng theo quy định của công ty.

- Với đặc thù sản phẩm cung cấp cho khách hàng là dịch vụ, yếu tố con người, chi phí nhân công chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí, quyết định hiệu quả của dự án. Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác đào tạo kỹ năng, tay nghề cho người lao động; kiểm soát chất lượng dịch vụ, chất lượng lao động từng bước nâng cao giá trị dịch vụ và hiệu quả hoạt động của Công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty năm 2025.

Kính trình ĐHCĐ xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên năm 2026;
- Các thành viên BKS;
- Lưu văn thư.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



Vũ Thái Dương